

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ - TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování lesů v České republice

Forest Valuation in the Czech Republic

Student: Bc. Jana Slováčková

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2011

Místopřísežně prohlašuji, že jsem diplomovou práci, včetně příloh vypracovala samostatně a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu. Přílohu č. 2 jsem převzala z uvedeného zdroje.

V Ostravě 29. 4. 2011

.....

Bc. Jana Slováčková

Obsah:

1	ÚVOD	1
2	POLITIKA STÁTU V OBLASTI PODPORY LESNICTVÍ	3
2.1	Charakteristika lesního hospodářství.....	3
2.1.1	Vlastnické vztahy v lesích	3
2.1.2	Funkce lesa	4
2.2	Subjekty v oblasti lesnictví.....	5
2.2.1	Ministerstvo zemědělství České republiky	5
2.2.2	Ministerstvo životního prostředí České republiky	6
2.2.3	Státní zemědělský a intervenční fond	6
2.2.4	Lesy České republiky, s. p.	7
2.2.5	Vojenské lesy a statky České republiky, s. p.	7
2.2.6	Kraje	8
2.2.7	Obce	8
2.2.8	Sdružení vlastníků obecních a soukromých lesů	9
2.3	Dotační zdroje	9
2.3.1	Přímé platby	9
2.3.2	Program rozvoje venkova ČR	10
2.3.3	Dotace v rámci Společné organizace trhu	12
2.3.4	Národní dotace	12
2.3.5	Podpůrný garanční a lesnický fond	14
2.3.6	Operační program rozvoj venkova a multifunkční zemědělství	15
3	TRŽNÍ A ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ LESŮ V ČR.....	16
3.1	Hodnota lesa	16
3.2	Výpočet ceny lesa	17
3.2.1	Škola čistého výnosu z půdy	17
3.2.2	Škola čistého výnosu z lesa	20
3.3	Administrativní oceňování.....	20
3.3.1	Ocenění lesního pozemku	21
3.3.2	Ocenění lesního porostu	22
3.4	Tržní oceňování	24
3.4.1	Hodnota lesního porostu	25

3.4.2	Hodnota lesa	27
4	OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU LESNÍHO MAJETKU	32
4.1	Administrativní cena	33
4.2	Tržní hodnota.....	40
4.3	Shrnutí.....	49
5	KOMPARACE VÝSLEDKŮ A NÁVRH ŘEŠENÍ.....	50
5.1	Administrativní oceňování.....	50
5.1.1	Výsledná administrativní cena.....	50
5.2	Tržní oceňování	51
5.2.1	Výsledná tržní hodnota.....	52
5.3	Komparace dílčích výsledků.....	52
5.4	Komparace výsledné administrativní ceny a tržní hodnoty	55
5.5	Návrh řešení	55
6	ZÁVĚR	61

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

1 ÚVOD

Obecná veřejná politika určuje celkovou koncepci daného státu v řešení otázek veřejných záležitostí. Veřejná politika je úzce spjata s veřejným zájmem a právě rozdělení veřejných zájmů do určitých oblastí je kritériem vydělení jednotlivých druhů veřejných politik. Jednotlivé druhy veřejné politiky se zabývají veřejným zájmem v nejrůznějších oblastech lidského života. Jedná se např. o oblast školství, zdravotnictví nebo zemědělství.

I lesní hospodářství lze tedy považovat za druh veřejné politiky. Lesní politiku lze chápat nejen jako vědní disciplínu ale také jako praktickou činnost, která se zabývá vztahy mezi činiteli, kteří působí v lesním hospodářství. Základním cílem této politiky je zachování a ochrana lesů a optimální plnění jejich funkcí. Snahou lesnické politiky je také udržet ekonomickou životaschopnost hospodaření v lesích. K plnění těchto cílů a snah má lesnická politika k dispozici řadu nástrojů jako právní normy, dotace, podpory, aj.

Člověk od počátku svého vývoje potřebuje k životu většinu věcí kolem sebe. Využívá zdroje přírody k uspokojování svých potřeb. Les nemusíme chápat pouze jako významný přírodní zdroj, ale je to také majetek. Ať už les budeme považovat za přírodní zdroj nebo majetek je nutné se o něj starat a udržovat jeho dobrý stav.

Jelikož žijeme v době tržní ekonomiky, budeme les chápat především jako majetek. Proto je nutné znát způsoby a metody jak zjistit hodnotu tohoto majetku a k tomu právě slouží oceňování. Nejčastějším důvodem, proč se oceňují lesy v České republice, je zjištění hodnoty majetku, ať už se jedná o změnu vlastníka, daňové účely nebo účetní evidenci. Pro ocenění majetku si můžeme vybrat mezi administrativním a tržním způsobem ocenění. Stěžejní legislativou pro oblast administrativního ocenění je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování a jeho prováděcí vyhláška 3/2008 Sb. Činnost v lesích vymezuje zákon č. 289/1995 Sb. o lesích. U tržního ocenění si můžeme vybrat z mnoha způsobů výpočtů, ale všechny tyto způsoby vycházejí ze tří základních metod a to výnosové, nákladové a porovnávací.

Hlavním cílem mé diplomové práce je analýza administrativního a tržního ocenění lesního majetku a zjištění administrativní ceny a tržní hodnoty konkrétního lesa.

Po pečlivém uvážení si pro účely mé diplomové práce stanovím dvě pracovní hypotézy.

První pracovní hypotéza předpokládá, že u všech porostních skupin bude výsledná tržní hodnota vyšší než administrativní cena.

Druhá pracovní hypotéza zní: „Výsledná tržní hodnota bude vyšší než administrativní cena tohoto lesního majetku.“

Důvodem formulace těchto hypotéz je předpoklad, že administrativní způsob výpočtu ceny lesa neodpovídá situaci na trhu s nemovitostmi. Trh se dřívím je dynamický a neustále se vyvíjí a přizpůsobuje, zatímco administrativní způsob výpočtu můžeme považovat určitým způsobem za strnulý.

Ve své diplomové práci se zaměřím na ocenění mnou vybraného lesního majetku. Stanovím jeho administrativní cenu a tržní hodnotu. Pro výpočet tržní hodnoty jsem si vybrala porovnávací metodu. Úřední cena majetku je součet cen lesního pozemku a lesního porostu. Postup výpočtu těchto cen je dán oceňovací vyhláškou. Porovnávací metoda spočívá ve srovnání databáze uskutečněných prodejů lesního majetku. Tuto databázi si musíme nejprve sestavit, vzorky pro srovnávání získáme z internetové inzerce. Dále při výpočtech využijeme standardní statistické metody.

Má diplomová práce se skládá z šesti kapitol, včetně úvodu a závěru. Druhá a třetí kapitola bude teoretická část práce a další dvě kapitoly budou praktická část diplomové práce. Druhá kapitola s názvem: „Politika státu v oblasti lesnictví“ je zaměřena na popis lesního hospodářství v České republice, na subjekty působící v této oblasti a dotační zdroje. Ve třetí kapitole s názvem: „Tržní a administrativní oceňování v České republice“ budou popsány hlavní charakteristiky tržního a administrativního oceňování, včetně řady způsobů výpočtů i vzorců. V závěru této kapitoly bude upřesněn způsob výpočtu hodnoty lesa. Čtvrtá kapitola bude nazvaná: „Ocenění vybraného souboru lesního majetku.“ Jak už sám název napovídá, v této kapitole budou provedeny jednotlivé výpočty. Les se skládá z šesti porostních skupin a každá tato porostní skupina bude oceněna administrativním a tržním způsobem, konkrétně porovnávací metodou. V páté kapitole, nazvané: „Komparace výsledků a návrh řešení“, vyhodnotím použité metody a provedu komparaci dosažených výsledků v rámci jednotlivých porostních skupin. Součástí této kapitoly bude i výpočet celkové administrativní ceny a tržní hodnoty lesního majetku. Na základě dosažených výsledků potvrdím nebo vyvrátím mnou stanovené pracovní hypotézy.

2 POLITIKA STÁTU V OBLASTI PODPORY LESNICTVÍ

Stát se angažuje ve všech oblastech národního hospodářství. Mezi okruh zájmu tedy patří i oblast lesnictví. Zákon č. 289/1995 Sb. o lesích natavil vcelku přísná pravidla pro hospodaření v lesích. Finanční prostředky, které do této oblasti národního hospodářství plynou, jsou dvojího druhu. Zdrojem těchto prostředků je na jedné straně státní rozpočet, a na straně druhé vstup České republiky do Evropské unie umožnil našemu lesnictví čerpat prostředky z evropských fondů.

2.1 Charakteristika lesního hospodářství

Lesní hospodářství je samostatným a značně specifickým odvětvím národního hospodářství. Tyto zvláštnosti se projevují zejména v jeho postavení, řízení a následně výsledcích. Výrobní proces tohoto odvětví se výrazně liší od ostatních a to především mimořádně dlouhou výrobní dobou (podle rychlosti růstu dřeviny od 30 až do 160 let). Dále lesní dřeviny mají specifickou vazbu na geografické prostředí, typická je také sezónnost, prostorová rozptýlenost, aj.

V současné době dochází k postupnému útlumu zemědělství, proto se zvyšuje i počet zemědělsky nevyužívané plochy, která je vhodná k zalesnění. Neustále narůstá pozice lesnictví jako poskytovatele suroviny pro obnovitelné výrobky, které jsou šetrné k životnímu prostředí. Lesní hospodářství představuje také pracovní příležitosti, významné je zvláště pro podhorské oblasti. Počet pracovníků se v tomto odvětví neustále snižuje.

2.1.1 Vlastnické vztahy v lesích

Česká republika patří k zemím s vysokou lesnatostí a také bohatou lesnickou tradicí. Lesní pozemky představují zhruba 2 593 924 ha, což je zhruba 34 % z celkového území státu. Lesy jsou v České republice považovány za strategický majetek, proto je i podíl státu jako vlastníka značně vysoký, pohybuje se kolem 60 %. Dalšími významnými vlastníky jsou fyzické osoby, které obhospodařují necelých 20 % lesů. Dále jsou to obce a města

s necelými 17 %. Podíl ostatních vlastníků je vcelku zanedbatelný. Následující tabulka (2.1) udává přehled o vlastnických vztazích v lesích za rok 2009.¹

Tab. 2.1 Vlastnické vztahy v lesích k 31. 12. 2009

Vlastnictví	porostní plocha	
	v ha	v %
Státní lesy	1 560 742	60,17
- LČR, s. p.	1 313 762	50,65
- Vojenské lesy a statky, s. p.	123 855	4,77
- lesy MŽP	96 031	3,70
- původní státní	4 645	0,18
- ostatní	22 449	0,87
Právníkové osoby	67 577	2,61
Obecní a městské lesy	425 143	16,39
Krajské lesy	3 796	0,15
Círky a náboženské společnosti	1 679	0,06
Lesní družstva a společnosti	30 619	1,18
Fyzické osoby	504 368	19,44
CELKEM	2 593 924	100,00

Zdroj: vlastní zpracování, dle podkladů MZe

Lesnickou politiku můžeme chápat nejenom jako vědní disciplínu, ale také jako praktickou činnost, která se zabývá vztahy mezi činiteli, kteří působí v lesním hospodářství.

Základním cílem lesnické politiky je zachování a ochrana lesa. Dále všestranný vývoj lesa a optimální plnění jeho funkcí. Snahou lesnické politiky je také udržet ekonomickou životaschopnost hospodaření v lesích. K plnění těchto cílů a snah má lesnická politika řadu nástrojů. Mezi tyto nástroje můžeme zařadit např. právní normy, státní dohled, odbornou správu lesů, poradenství, lesnickou osvětu ale i dotace, podpory aj.

2.1.2 Funkce lesa

Úkolem lesního hospodářství je zajistit dvě základní funkce lesa, a to funkci produkční a mimoprodukční. **Produkční funkce** lesa představuje zejména těžbu dřeva pro další zpracování a je realizovaná především soukromými subjekty. Mezi **mimoprodukční funkce** lesa lze zařadit funkci vodohospodářskou, bioklimatickou, krajinotvornou,

¹ Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství 2009 dostupná na: www.eagri.cz, (září 2010)

rekreační, atd. V tabulce (2.2) je pro lepší představu uvedeno několik příkladů produkční a mimoprodukční funkce lesa.

Tab. 2.2 Funkce lesa

Funkce lesa	
Produkční	Mimoprodukční
těžba dřeva	látková výměna
sběr lesních plodů	ochrana proti hluku
vánoční stromky	zadržování vody
ozdobný klest	stínění
zvěřina	volný čas
krmivo pro zvěř	diverzifikace krajiny

Zdroj: vlastní zpracování

Podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon) se lesem rozumí lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa. *Z hlediska základních funkcí se lesy podle lesního zákona rozdělují na lesy hospodářské, lesy ochranné a lesy zvláštního určení.* Lesy hospodářské plní převážně funkci produkční. Lesy ochranné a lesy zvláštního určení plní funkci mimoprodukční.

2.2 Subjekty v oblasti lesnictví

Subjektů působících v oblasti lesnictví je celá řada. Každý z nich má samozřejmě jiné postavení, a také oblast zájmu je různorodá. Oblast lesnictví ovlivňují jak ústřední orgány státní správy, tedy ministerstva, tak také územní samosprávné celky nebo různé společnosti, sdružení a spolky.

2.2.1 Ministerstvo zemědělství České republiky

Ministerstvo zemědělství (MZe) je ústředním orgánem státní správy pro zemědělství, vodní hospodářství, potravinářský průmysl a pro správu lesů, myslivost a rybářství. Do jeho působnosti patří také oblast veterinární péče, rostlinolékařské péče, péče o potraviny, ochrany zvířat, komoditních burz. Tento orgán státní správy je zřízen podle zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky.

Ministerstvo jako vrcholný orgán státní správy v oblasti zemědělství vychází z vládní zemědělské politiky, z programového prohlášení vlády a také ze Společné zemědělské politiky Evropské unie. Ministerstvo je aktérem státní správy pro hospodářské řízení lesů a pro výkon správy hospodaření v lesích, které jsou ve vlastnictví České republiky. Výjimku tvoří národní parky, které patří do působnosti Ministerstva životního prostředí České republiky a lesy ve vojenských újezdech, které patří pod správu Ministerstva obrany České republiky. Ministerstvo zemědělství řídí i několik institucí. Jsou jimi např. Česká zemědělská a potravinářská inspekce, Státní veterinární správa, Státní kontrolní a zkušební ústav zemědělský aj. MZe má vytvořený Státní zemědělský intervenční fond (2.2.3).

2.2.2 Ministerstvo životního prostředí České republiky

Ministerstvo životního prostředí (MŽP) je ústřední orgán státní správy a orgán vrchního dozoru ve věcech týkajících se životního prostředí. Do jeho působnosti spadá zejména ochrana ovzduší, přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu, odpadové hospodářství, aj. V oblasti lesnictví vykonává dozor nad tím, jak orgány státní správy, fyzické nebo právnické osoby dodržují zákon o lesích.

2.2.3 Státní zemědělský a intervenční fond

Státní zemědělský a intervenční fond (SZIF) je akreditovanou platební agenturou. Zprostředkovává finanční podporu z Evropské unie a národních zdrojů. V rámci společné zemědělské politiky jsou dotace z rozpočtu Evropské unie poskytovány z Evropského zemědělského záručního fondu a v nynějším programovém období (2007 - 2013) i z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova (EAFRD) a také z Evropského rybářského fondu.²

Prostřednictvím SZIF je realizováno několik programů. Jedná se např. o Program rozvoje venkova (PRV) a Operační program rozvoj venkova a multifunkční zemědělství. Finanční prostředky, které jsou prostřednictvím této agentury distribuované, dosahují výše několika miliard. Při spuštění PRV v roce 2007 činily zdroje zhruba 34 586 mil. Kč (ze státního rozpočtu 16 220 mil. Kč a z rozpočtu EU 18 366 mil. Kč).³

² Státní zemědělský a intervenční fond dostupný na <http://www.szif.cz>, (červen 2010)

³ Ministerstvo zemědělství České republiky dostupné na <http://www.eagri.cz>, (červen 2010)

2.2.4 Lesy České republiky, s. p.

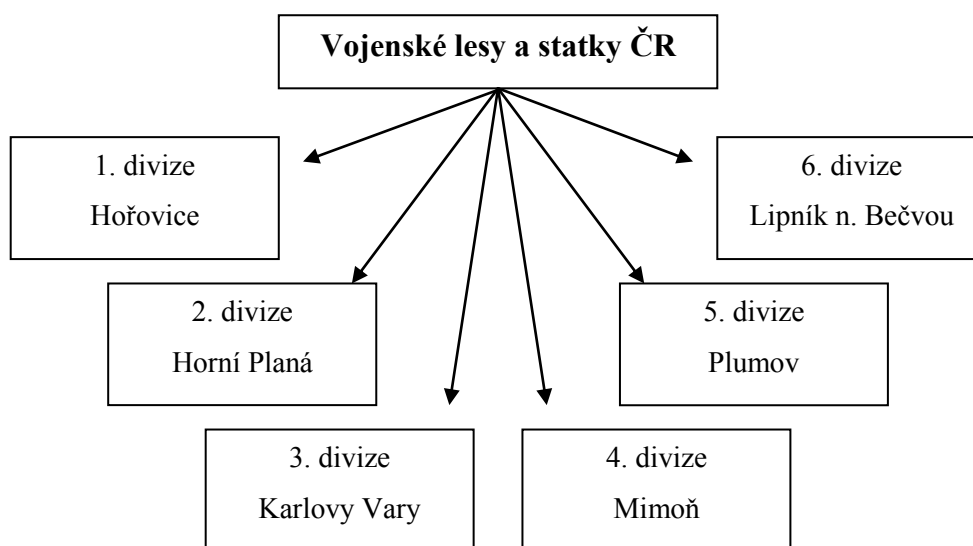
Tento státní podnik je významným vlastníkem lesů v České republice, jeho vlastnický podíl tvoří něco málo přes 50 %. Kromě půdy a porostů patří této organizaci i část lesní infrastruktury, jako jsou hájovny, lesní cesty a myslivny. Na základě výběrového řízení si Lesy ČR vybírají společnosti, které za ně obstarávají určité činnosti v lesích. Nejčastěji se jedná o zalesňování, ošetřování porostů nebo těžbu dřeva.

2.2.5 Vojenské lesy a statky České republiky, s. p.⁴

Vojenské lesy a statky hospodaří zhruba na 124 tis. ha lesní půdy. Hospodaří s lesy ve vojenských újezdech, což je přibližně 5 % plochy lesů v ČR. Mezi hlavní cíle tohoto podniku patří obnova a udržení stabilních lesních ekosystémů, zvyšování druhové diversity lesních dřevin, zvyšování podílu přirozené obnovy lesních porostů a udržení a rozvíjení genofondu lesních dřevin. Činnost VLS se dělí do několika oborů. Jedná se o udržování semenných zdrojů, školkářství, pěstební činnost, těžební činnost a ochranu lesa.

Na hospodaření se podílí 6 divizí a 25 lesních správ. Každá divize se nachází v oblasti se zcela odlišnými přírodními podmínkami, takže její hospodaření je do jisté míry specifické. Na následujícím obrázku (2.1) je zobrazeno členění VLS na jednotlivé divize.

Obr. 2.1 Divize Vojenských lesů a statků ČR, s. p.



Zdroj: vlastní zpracování

⁴ Vojenské lesy a statky dostupné na <http://www.vls.cz>, (srpen 2010)

2.2.6 Kraje

Kraje mají v rámci své působnosti (přenesené a samostatné) vliv na lesnickou politiku. Jsou zejména významným nástrojem v oblasti regionální lesnické politiky. Kraj pečuje o všestranný rozvoj svého území, dále podporuje hospodaření v lesích formou příspěvků a také zpracovává koncepční materiály na úseku lesního hospodářství. Kraj není významným vlastníkem lesů, jeho vlastnický podíl je prakticky mizivý, nepohybuje se ani kolem jednoho procenta. Jedná se zejména o lesy, které patří ke středním školám, které kraj zřizuje.

2.2.7 Obce

Obce vystupují nejenom jako vlastníci lesa, ale také jako orgán činný v oblasti lesnictví. Zhruba 16,14 % lesů je ve vlastnictví obcí. V průměru hospodaří každá obec se 78 ha. Přesnější přehled o vlastnictví lesů obcemi podle rozlohy daného lesního majetku udává níže uvedená tabulka (2.3). Obecní úřady obcí s rozšířenou působností vydávají územní rozhodnutí, která se týkají lesních pozemků, stanovují podmínky pro některé činnosti v lese, přístup veřejnosti do lesa včetně využívání jeho mimoprodukčních funkcí (sběr lesních plodů). Dále také rozhodují o prohlášení, zda bude pozemek určen k plnění funkcí lesa.

Obec poskytuje finanční prostředky pro podporu hospodaření v lesích zejména z Programu rozvoje venkova (dotace na lesnickou techniku a lesní infrastrukturu).

Tab. 2.3 Vlastnictví lesů obcemi podle rozlohy⁵

Rozloha lesa	Podíl v %
méně než 11 ha	52,40
11 - 50 ha	26,40
50 - 100 ha	10,20
100 - 500 ha	9,30
500 - 1 000 ha	0,80
1 000 ha a více	0,90
CELKEM	100,00

Zdroj: vlastní zpracování

⁵ Vlastnictví lesů v České republice dostupné na: <http://www.mazistromy.cz>, (říjen 2010)

2.2.8 Sdružení vlastníků obecních a soukromých lesů⁶

Jedná se o sdružení vlastníků nestátních lesů. V roce 1992 jej založilo 93 obcí z celé České republiky. O šest let později došlo k rozšíření sdružení o soukromé vlastníky. Sdružení obhájí zájmy nestátních vlastníků lesů, pomáhá členům při přejímání majetku nebo pomáhá vlastníků s hospodařením. Rozšíření mělo význam i v posílení vlivu a významu sdružení jak na úrovni ČR tak EU. Je členem např. Federace evropských vlastníků obecních lesů (FECOF), Konference evropských vlastníků lesů (CEPF), aj.

2.3 Dotační zdroje

V České republice můžeme rozdělit dotační zdroje na dvě základní skupiny. Vodítkem je zdroj poskytovaných finančních prostředků. Jedná se tedy o **národní dotační programy**, které jsou plně hrazeny ze státního rozpočtu a druhou skupinu tvoří **evropské dotační programy**, pro které je charakteristické, že jsou ve většině případů financované z evropských fondů (podíl bývá 80 %) a kofinancované ze státního rozpočtu (zpravidla 20 %). Mezi základní dotační nástroje České republiky patří: přímé platby, Program rozvoje venkova ČR, Dotace v rámci Společné organizace trhu, národní dotace, Podpůrný garanční a lesnický fond a Operační program rozvoj venkova a multifunkční zemědělství.⁷

2.3.1 Přímé platby

V České republice je od roku 2004 pro výplatu přímých plateb zaveden *systém jednotné platby na plochu* (SAPS), který má zabezpečit zemědělcům stabilnější příjmy nezávisle na tom co produkují.

Mezi tyto platby můžeme také zařadit národní doplňkové platby (Top Up), které jsou přímo hrazeny ze státního rozpočtu a slouží k dorovnání vybraných komodit (jedná se o platby poskytované k SAPS) a také sem patří *kompensační opatření* jako oddělená platba za cukr a oddělená platba za rajčata.

⁶ Vlastnictví lesů v České republice dostupné na: <http://www.mazistromy.cz>, (říjen 2010)

⁷ Ministerstvo zemědělství dostupné na <http://eagri.cz/public/eagri/dotace/>, (červen 2010)

2.3.2 Program rozvoje venkova ČR⁸

Aktuální Program rozvoje venkova platný od roku 2007 do roku 2013 vychází z Národního strategického plánu rozvoje venkova. Program je nástrojem pro získání podpory poskytované Evropskou unií a z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova. Přispívá k rozvoji venkovského prostoru na bázi trvale udržitelného rozvoje, zlepšení stavu životního prostředí a snížení negativních vlivů intenzivního zemědělského hospodaření. Částečně je kofinancován z prostředků ze státního rozpočtu. Řídícím orgánem je Ministerstvo zemědělství a zprostředkujícím subjektem je SZIF. Podpora může mít investiční nebo plošný charakter.

PRV umožňuje čerpání dotací na hospodaření v lesích z evropských zdrojů. Z hlediska podmínek, které je nutné splnit pro poskytnutí dotace, lze opatření tohoto programu rozdělit na opatření projektová a investiční.

PRV se skládá ze čtyř strategických os:

- Osa I. Zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství, potravinářství a lesnictví
- Osa II. Zlepšování životního prostředí a krajiny
- Osa III. Kvalita života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova
- Osa IV. Leader

Osa I. Zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství, potravinářství a lesnictví

Investice do lesů

- *Lesnická technika*: hlavním účelem je pořízení strojů a zařízení pro budování a údržbu lesních cest, stezek a chodníků a hrazení bystřin. Nákup strojů a zařízení sloužících pro obnovu a výchovu lesních porostů, a stroje a zařízení na výrobu materiálu pro obnovu a výchovu lesních porostů a prvotní zpracování dříví ekologickými technologiemi. Podpora je poskytnuta do 50 % přijatelných nákladů na schválený projekt.
- *Lesnická infrastruktura*: cílem je výstavba, modernizace, rekonstrukce a opravy lesních cest (nad dva metry šíře) a ostatních infrastrukturních objektů a zařízení, která slouží lesnímu hospodářství. Výše podpory činí 100 % přijatelných nákladů.

⁸ Program rozvoje venkova dostupný na: <http://www.eagri.cz>, (červen 2010)

- *Zvyšování hospodářské hodnoty lesa*: úprava chemizmu lesních půd, obnova, výchova porostu atd. Výše podpory činí 50 % (60 % sazby v rámci Natury 2000) přijatelných výdajů na schválený projekt.
- *Technické vybavení provozoven*: pořízení a modernizace technologií. Podpora činí 50 % nákladů na schválený projekt.

Žadatelem je fyzická nebo právnická osoba, obec, sdružení obcí hospodařící v lesích, fyzické nebo právnické osoby podnikající v lesnictví nebo souvisejícím odvětví (méně než 10 zaměstnanců a roční obrát je nižší než 2 mil. Eur).

Osa II. Zlepšování životního prostředí a krajiny

Zalesňování zemědělské půdy

- *První zalesnění zemědělské půdy*: cílem je umožnění diverzifikace výroby zemědělci nebo vlastníků zemědělské půdy formou zalesnění jejich půdy. Příspěvek činí maximálně 70 % přijatelných výdajů (80 % v rámci Natura 2000).
- *Péče o založený lesní porost po dobu pěti let od jeho založení*

Žadatelem je vlastník nebo nájemce zemědělské půdy, sdružení s právní subjektivitou vlastníků nebo nájemců zemědělské půdy.

Lesnicko – environmentální platby

- *Zlepšování druhové skladby porostu*: cílem je posílit zastoupení dřevin, které se vyznačují vyšší tolerancí ke škodlivým činitelům a melioračními účinky na půdu, dále zajistit udržení a rozvoj biodiverzity lesních porostů. Opatření lze realizovat na celém území státu s výjimkou hlavního města Prahy. **Žadatelem** mohou být všechny subjekty, které hospodaří v lesích.

Platby v rámci NATURA 2000 v lesích

- *Zachování hospodářského souboru z předchozího produkčního cyklu*: zachování stavu přírodních stanovišť tím, že na těchto územích bude podporována současná optimální druhová skladba základních dřevin lesního porostu nebo současný hospodářský tvar lesa. **Žadatelem** může být soukromý vlastník lesního pozemku

nebo sdružení soukromých vlastníků s právní subjektivitou. Sazba dotace činí 1 800 Kč/ha za 1 rok (příspěvek z EU činí 80 % a ze SR 20 %).

Obnova lesnického potenciálu a podpora společenských funkcí lesů

- *Obnova lesnického potenciálu po kalamitách a zavádění preventivních opatření:* předmětem příspěvku je obnova lesa po kalamitách, zavedení preventivních opatření, trvale udržitelné využití lesní půdy, zlepšení krajiny a životního prostředí.
- *Neproduktivní investice v lesích:* cílem je podporovat činnost vedoucí ke zvyšování společenské hodnoty lesa, žádat o příspěvek může vlastník nebo nájemce pozemku

Žadatelem je vlastník nebo nájemce pozemku určeného k plnění funkcí lesa. **Dotace** je poskytnuta na úhradu 100 % způsobených výdajů.

2.3.3 Dotace v rámci Společné organizace trhu

Společná organizace trhu (SOT) se dělí na dva základní okruhy. První okruh je rostlinná výroba a druhý živočišná výroba. Tyto okruhy se dále dělí na jednotlivé podsektory. Dotace se týkají prvovýrobků a výrobků po prvním zpracování. Hlavním cílem je regulovat nabídku výrobků tak, aby nedocházelo k jejímu kolísání. SOT mají široké spektrum zaměření např. společné organizace trhu s vínem, společné organizace trhu s čerstvým ovocem a zeleninou aj.

2.3.4 Národní dotace

Prostřednictvím těchto dotací podporuje stát řadu potřebných aktivit. Národní dotace jsou dotace hrazené ze státního rozpočtu. Cílem je udržování výrobního potenciálu zemědělství a jeho podílu na rozvoji venkova.

Můžeme rozlišit tři základní oblasti národních dotací a to: dotace v zemědělství a potravinářství podle Zásad⁹, dotace směřující do lesního hospodářství a podpora směřující do vodního hospodářství.

⁹ Zásady pro poskytování dotací podle § 2 a § 2d zákona o zemědělství

Národní lesnický program pro období do roku 2013

Národní lesnický program (NLP) je součástí státní lesnické politiky, je v něm naplňována Lesnická strategie pro Evropskou unii. NLP je považován za koncept pro uplatnění trvale udržitelného obhospodařování lesů.

Finanční podpora hospodaření v lesích¹⁰ je poskytována v souladu s ustanoveními zákona č. 289/1995 Sb. o lesích. Pravidla pro poskytování podpory jsou každoročně zakotvena v příloze k zákonu o státním rozpočtu.

- **Obnova lesů poškozených imisemi:**

finanční podpora se poskytuje na přirozenou obnovu nebo umělou obnovu sadbou, sítí, na ochranu lesních porostů, zřizování oplocenek, hnojení a vápnění porostů. Žadatelem může být vlastník lesa, nebo osoba, na kterou se podle zvláštního právního předpisu¹¹ vztahují práva a povinnosti vlastníka lesa. Finanční podporu poskytuje Ministerstvo životního prostředí (pozemky v národních parcích nebo ochranných pásmech) a Ministerstvo obrany (pozemky pro obranu státu).

- **Obnova, zajištění a výchova lesních porostů:**

podpora je určena k přirozené obnově, umělé obnově, zajištění porostů, odstraňování porostů v rámci rekonstrukce, k výchově porostů do 40 let věku. Žadatelem je opět vlastník lesa, nebo osoba podle zvláštního právního předpisu. Poskytovatelem je MŽP a MO.

- **Sdružování vlastníků lesů malých výměr:**

předmětem dotace jsou náklady na správu sdruženého lesního majetku. Žadatelem je člen sdružení bez právní subjektivity (vlastník lesa) nebo sdružení s právní subjektivitou. Poskytovatelem je MŽP a MO.

- **Ekologické a k přírodě šetrné technologie:**

finanční podpora je poskytnuta při vyklizování nebo přibližování dříví a to použitím lanovky, koně, dále přibližování dřeva bez vlečení po zemském povrchu, likvidace klestu. Žadatelem je vlastník lesa a poskytovatelem MŽP a MO.

¹⁰ Příloha č. 9 k zákonu č. 487/2009 Sb., o státním rozpočtu České republiky na rok 2010

¹¹ § 58, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích

- **Vybrané činnosti mysliveckého hospodaření:**
dotace je určena uživateli honitby na zřizování napajedel pro zvěř, pořízení a instalace betonové nory a lapacích zařízení, vypouštění jedinců ohrožených druhů zvěře aj. Dotaci poskytuje MŽP, MO a MZe v případě, že se nejedná o pozemky v národních parcích, ochranných pásmech nebo pozemky sloužící pro obranu státu.
- **Vyhotovení digitální formy dat lesního hospodářského plánu pro účely státní správy lesů:**
úhrada zvýšených nákladů spojených se zpracováním lesního hospodářského plánu. Žadatelem je vlastník lesa. Podporu poskytuje MŽP, MO a MZe.
- **Ostatní hospodaření v lesích:**
předmětem dotace je zachování a reprodukce genových zdrojů, zakládání a provoz semenných sadů, mimořádná opatření při kalamitách. Žadatelem je vlastník lesa. Poskytovatelem jsou MŽP a MO.
- **Chov a výcvik národních plemen loveckých psů a loveckých dravců:**
příspěvek je určen majiteli loveckého psa nebo majiteli umělého chovu loveckého dravce na odchov dravce, zkoušky psa z výkonu. Poskytuje jej MZe.

2.3.5 Podpůrný garanční a lesnický fond¹²

Podpora je zaměřená zejména na realizaci dlouhodobých investičních záměrů. V rámci této podpory jsou aktuální dva programy, a to program Zemědělec a program Půda.

- *program Zemědělec:* hlavním cílem je vytvořit předpoklady pro rozvoj subjektů v oblasti zemědělství. Příjemce této podpory zejména investuje do strojního zařízení a vybavení. Ale tato investice musí vést ke snížení výrobních nákladů, modernizaci nebo zlepšení jakosti.
- *program Půda:* cílem je podpořit nákup nestátní zemědělské půdy, včetně trvalých porostů (sady, vinice, chmelnice) za účelem hospodaření na této půdě.

¹² Podpůrný garanční a lesnický fond dostupný na: <http://www.eagri.cz>, (srpen 2010)

2.3.6 Operační program rozvoj venkova a multifunkční zemědělství

Tento program navazuje na předvstupní program SAPARD. Cílem je zajistit trvale udržitelný rozvoj venkova, podpora zemědělské prvovýroby a zpracování zemědělských produktů, také je zde zahrnuta oblast podpory lesního a vodního hospodářství.

Lesy ve své podstatě představují objekty jak soukromého, tak veřejného zájmu. Proto všechny funkce lesa ať produkční či mimoprodukční mají významný celospolečenský charakter, proto je ve veřejném zájmu obnova a udržování stabilních lesních ekosystémů.

Lesnictví spolu se zpracovatelským průmyslem, založeným na lese a dalšími navazujícími odvětvími (dřevozpracující průmysl, výroba papíru a buničiny, zpracování papíru a lepenky, obalové materiály, polygrafický průmysl a vydavatelská činnost) jsou významnou součástí národního hospodářství. Podíl těchto sektorů na hrubém domácím produktu se pohybuje mezi 5 - 7 %. Podíl samotného lesního hospodářství je kolem 0,7 %.

Se vstupem České republiky do Evropské unie není lesnictví vnímáno pouze jako jedno z odvětví prvovýroby, ale také jako důležitá součást rozvoje venkova. Tímto se českému lesnictví otevřely nové možnosti získávání finančních prostředků. Pro aktuální programové období (2007 - 2013) může Česká republika z fondů Evropské unie čerpat zhruba 26,7 mld. Kč.¹³

¹³ Národní lesnický program dostupný na: <http://www.eagri.cz> (září 2010)

3 TRŽNÍ A ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ LESŮ V ČR

Oceňování lze obecně definovat jako soubor činností, kdy je určitému předmětu přiřazován peněžní ekvivalent, tzn. je stanovena hodnota tohoto majetku. Lesy začaly být předmětem oceňování v době, kdy se les změnil z volně užívaného statku na majetek a předmět směny.

Oceňování lesa se stává důležitým pro různé účely např. změna vlastníka (např. prodej, koupě, směna, dědictví), zjištění škod a odškodnění (např. v případě náhrady škody způsobené vichřicí, požárem, zvěří), ocenění užívacích práv (v oblasti myslivosti), zjištění daňové hodnoty (nutné k výpočtu daně darovací, z převodu nemovitosti, dědické, aj.).

Právní systém České republiky rozlišuje dva základní způsoby oceňování majetku. Jedná se o tržní a administrativní způsob oceňování.

3.1 Hodnota lesa

Základem pro ocenění přírodních zdrojů je jejich výnosová hodnota. U obnovitelného zdroje se jedná o věčnou rentu a u vyčerpatelného zdroje o dočasnou rentu. Les je obnovitelný přírodní zdroj.

Hodnota lesa se skládá z několika částí.¹⁴ Můžeme ji vyjádřit užitky, které můžeme dle D. Pearce rozdělit na přímé, nepřímé, opční a existenční.

- **Přímá užitná hodnota** patří mezi nejčastější zdroj pro vyjádření ekonomické hodnoty, je odvozená přímo z využívání a těžby přírodního zdroje - lesa.
- **Nepřímá užitná hodnota** spočívá v primárních ekologických funkcích, které přírodní zdroj plní.
- **Opční hodnoty** vycházejí z nejistoty, která souvisí s budoucí nabídkou a poptávkou po službách, které les může poskytovat.
- **Existenční hodnoty** jsou takové, které se váží na potřebu zachovat přírodu a různé formy života.

V následující tabulce (3.1) je uveden výčet jednotlivých užitků, které les přináší.

¹⁴ MAREČKOVÁ, E., SLAVATA, D., (2008)

Tab. 3.1 Užitky z lesa

Les	Typy užitků
Přímé užité hodnoty	dřevo, rekreace, biodiverzita, ekonomická bezpečnost, krajinná funkce, lesní plody, lesní zvěř, vánoční stromky
Nepřímé užité hodnoty	biodiverzita, vodohospodářská funkce, mikroklima, antiskleníkový efekt, zlepšování kvality vod, zlepšování ovzduší
Opční hodnoty	biodiverzita, rekreace, integrita, krajinná funkce
Existenční hodnoty	biodiverzita, krajinná funkce

Zdroj: vlastní zpracování, Slavata

3.2 Výpočet ceny lesa

Cenu lesa lze vypočítat dvěma různými přístupy. První přístup představuje škola čistého výnosu z půdy a druhý škola čistého výnosu z lesa. Rozdíl těchto způsobů spočívá zejména v tom, zda přistupujeme k lesu jako k neoddělitelnému celku, nebo jej rozdělíme na dvě složky - lesní porost a lesní půdu.

3.2.1 Škola čistého výnosu z půdy

Základem tohoto způsob ocenění lesa je myšlenka, že les je složen ze dvou složek. První složkou je lesní porost a druhou půda, na které rostou stromy. Cenu lesa pak zjistíme součtem hodnot obou těchto složek.

Vycházíme z filozofie, že hospodář na počátku přebere vytěženou holinu, následně se provede úklid a výsadba stromků. Po desítky let provádí hospodář údržbu a prořízku. V okamžiku mýtní zralosti¹⁵, když jsou stromy vhodné ke skácení, se celý les vytěží a dřevo se následně prodá. Jedná se tedy o jakýsi druh cyklického hospodaření neboť zhruba co 100 let jsou prováděny stejné úkony, viz obrázek (3.1).

Lesnický reprodukční proces: lesní porost, smýcení lesního porostu, prodej dřeva, výnos z prodeje, příprava lesního pozemku (holiny) k zalesnění, zalesnění, údržba, náklady.

¹⁵ Mýtní zralost je takový stav stromů nebo porostů, kdy je z hlediska vytýčených hospodářských cílů nejvýhodnější jejich smýcení.

Výhody tohoto přístupu můžeme spatřit v tom, že dané dřevo je poměrně dobře tvárné a stromy vcelku rychle rostou.

Za **nevýhody** můžeme považovat monotónnost lesa - monokulturní (nejčastěji smrk, který je málo nákladná dřevina, roste vcelku rychle), stejnověký porost. Toto odporuje současné lesnické praxi a přirozenosti lesa, tyto lesy bývají velice náchylné ke škodám (sněhové kalamity, kůrovec).

Nejvyšší hodnoty můžeme tedy dosáhnout v době, kdy porost dosáhl své mýtní zralosti. Z ekonomického hlediska je nejvýhodnější provést vykácení, protože přírůstky dřevní hmoty jsou minimální. Od tohoto přístupu se pomalu upouští, chápe funkci lesa pouze jako produkční.

a) Hodnota lesní půdy

Základní vzorec pro výpočet hodnoty lesní půdy:

$$B_u = \frac{R}{(1+i)^u} \quad (3.1)$$

kde

R čistý důchod v době obmýtí

i lesní úroková sazba,

u doba obmýtí (cca 100 let).

b) Hodnota lesního porostu

- *metoda porostní nákladové hodnoty*: tato metoda se využívá u mladého lesa (věk porostu do 30 let), kdy jsou pořizovací náklady na jeho založení, ochranu a pěstování nejnižší.

$$HK_m = (B + V + c) \times (1+i)^m - (B + V) - [D_a \times (1+i)^{m-a} + D_b \dots] \quad (3.2)$$

kde

B náklady ušlých příležitostí

V náklady na správu,

c náklady na zalesnění,

i lesní míra kapitalizace

m věk porostu

D roční výnos z těžby dřeva do věku m

- *metoda porostní očekávané hodnoty*: cenu porostu je třeba vyjádřit jako rozdíl budoucích příjmů a souhrn nákladů, vyjádřených v budoucí hodnotě k době obmýti diskontovaných k momentu ocenění. Vzorec je následující:

$$HE_m = \frac{A_u}{(1+i)^{u-m}} \quad (3.3)$$

kde

A_u hodnota porostu ve věku obmýti

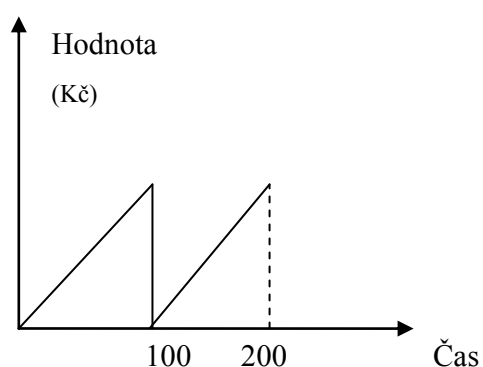
i lesní míra kapitalizace

u věk porostu v době obmýti

m věk porostu

- *metoda věkových hodnotových křivek a věkových hodnotových faktorů*: jedná se o kombinaci obou předchozích metod, tuto metodu používá platná vyhláška. U této metody je pevně stanovena cena dříví ve věku obmýti a náklady na založení porostu. Každým rokem se zvyšuje hodnota porostu o přírůstek dřevní hmoty, tzn., že se hodnota vyvíjí v čase.

Obr. 3.1 Škola čistého výnosu z půdy



Zdroj: vlastní zpracování, Slavata

3.2.2 Škola čistého výnosu z lesa

Jedná se o rovnocennou alternativu prvního přístupu. Rozdíl je zejména v tom, že les chápe jednosložkově. Chápe jinak hospodaření.

Výchozí myšlenkou je, že hospodář přebere les (nikoli holinu), každý rok probíhá těžba některých dřevin a zároveň výsadba, současně je prováděna i údržba. Hospodáři tudíž plyne příjem každoročně, viz obrázek (3.2).

Funkce lesa je v tomto případě chápána jako reprodukční, les je sám schopen se v určitých časových intervalech obnovovat (např. stromy z náletů). **Výhodou** je, že lesní porost je různého stáří a z hlediska dřevinné skladby se jedná o les diverzifikovaný (různé druhy stromů - smrk, buk, jedle, modřín). Jedná se o přirozenou strukturu lesů. Takový les není tolik náchylný ke škodám. Výpočet se provede podle vzorce:

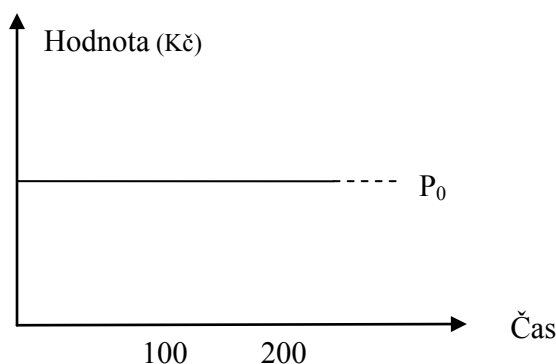
$$W = \frac{r}{i} \quad (3.4)$$

kde

r čistý roční výnos

i lesní míra kapitalizace

Obr. 3.2 Škola čistého výnosu z lesa



Zdroj: vlastní zpracování, Slavata

3.3 Administrativní oceňování

Administrativní oceňování se provádí dle **zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku** a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Toto oceňování

je založeno na přesně definovaných krocích a postupech, které vyplývají z výše uvedeného zákona a zejména z jeho **prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb.** o provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (**oceňovací vyhláška**).

Pro toto oceňování jsou charakteristická přísně vymezená pravidla, která by znalec neměl porušit, je zde velmi omezený prostor pro individuální názor. Zákonodárná moc vytvořila tato pravidla, aby určitým způsobem zaručila spravedlivé ocenění. Výsledná cena majetku by při dodržení těchto pravidel měla být jednoznačná.

Tak jako u všeho můžeme i u administrativního oceňování spatřovat řadu výhod a nevýhod. **Výhodou** tohoto způsobu oceňování je zejména poměrně rychlý způsob zjištění ceny majetku. Žádný subjekt není znevýhodněn před jiným subjektem, zákon je konstruován tak, aby nedocházelo ke dvojakému výkladu a nedocházelo k jeho zneužití, zajišťuje spravedlnost pro všechny objekty (např. pro daňové účely).

Nevýhodou je zejména skutečnost, že administrativní ceny, které jsou zjištěny podle zákona a vyhlášky se odchylují od tržních cen, někdy velmi výrazně. Dále je nutné vyhlášku neustále novelizovat vzhledem k měnící se situaci na trhu.

Cena lesa je dle metodiky oceňovací vyhlášky stanovena jako součet hodnoty lesního pozemku a hodnoty lesního porostu na něm stojícím. Výpočet ceny lesa se děje ve dvou dílčích krocích, nejprve vypočteme hodnotu pozemku a poté hodnotu porostu.

3.3.1 Ocenění lesního pozemku

Způsob výpočtu hodnoty lesního pozemku upravuje § 30 prováděcí vyhlášky. Základní cena lesního pozemku se zjistí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 24 v Kč/m². Kód souborů lesních typů je součástí lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy vlastníka.

Zjištěná základní cena se poté upraví se zdůvodněním srážkami (Kp/s) dle přílohy č. 25 a následně se vynásobí koeficientem prodejnosti (Kp) z přílohy č. 39.

Srážky umožňují upravit - snížit základní cenu lesního pozemku o 20 % až 60 % (např. lesy imisní, lesy zvláštního určení, tvar lesních pozemků, zhoršené odtokové poměry

na lesním pozemku, aj.). Přírážky se u lesního pozemku neuplatňují. Koeficient prodejnosti se u lesního pozemku rovná jedné.

Základní cena lesního pozemku dle § 30 oceňovací vyhlášky činí nejméně 1 Kč/m².

3.3.2 Ocenění lesního porostu

Oceňovací vyhláška umožňuje 4 možnosti výpočtu hodnoty lesního porostu. Způsob ocenění lesního porostu je upraven ve vyhlášce v § 35 až § 40.

1. Lesní porost na lesním pozemku

Způsob ocenění je stanoven § 35, 36 a 37. Jedná se o nejčastěji využívaný postup oceňování lesního pozemku. Cena lesního porostu je součtem cen jednotlivých skupin dřevin, které jsou uvedeny v příloze č. 26, v poměru jejich plošného zastoupení v daném porostu. Základní cena (Kč/m²) jednotlivých skupin dřevin se vypočítá podle matematického vzorce:¹⁶

$$H_a = [(A_u - c) \times f_a + c] \times B_a \quad (3.5)$$

kde

A_u cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýetí *u* pro příslušný bonitní stupeň

c náklady na zajištěnou kulturu

f_a věkový hodnotový faktor pro obmýetí *u*, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň

B_a zakmenění ve věku ke dni ocenění

Informace o zastoupení dřevin v lesním porostu, o věku porostu, bonitním stupni a zakmenění zjistíme z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy. Tyto informace se ověří a v případě nesouladu se upraví podle skutečného stavu. Pokud není hospodářský plán nebo osnova vyhotovena zjistí se tyto informace podle skutečnosti. Údaj o obmýetí se převezme z oblastního plánu rozvoje lesů pro příslušný hospodářský soubor.¹⁷

V příloze č. 27 prováděcí vyhlášky jsou uvedeny převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin. Cena mýtní výtěže *A_u* (Kč/m²) je uvedena v příloze č. 28. Náklady na zajištění kultury *c* jsou uvedeny v příloze č. 29. Tyto náklady zahrnují výdaje

¹⁶ Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.

¹⁷ Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.

na založení porostu, ochranu kultury, odvrácení případných rizik, ošetřování kultury do doby zajištění kultury lesního porostu. Věkový hodnotový faktor fa je uveden v příloze č. 30 prováděcí vyhlášky.

2. Lesní porost na nelesním pozemku

V případě, že je lesní porost na nelesním pozemku oceníme jej podle § 38 prováděcí vyhlášky. Má-li trvalý porost na nelesním pozemku prokazatelně charakter lesního porostu, lze jej ocenit podle § 35, 36, 37, popřípadě podle § 39.¹⁸

3. Nelesní porost

Postup ocenění nelesního porostu upravuje § 39 prováděcí vyhlášky. Nelesní porost na nelesním pozemku s výměrou pozemku větší než 1 000 m² lze ocenit dle přílohy č. 32. Výjimku však tvoří ovocné dřeviny, vinná réva a chmelové rostliny, nebo počet stromů větší než 50 ks.

Cena nelesního porostu je součtem cen zjištěných pro jednotlivé skupiny uvedených v příloze č. 32, v tabulce č. 2 pro jehličnaté dřeviny a v tabulce č. 3 pro dřeviny listnaté. Jednotlivé dřeviny se podle příbuznosti a růstových vlastností zařadí do příslušných skupin podle přílohy č. 26. cena jednotlivých skupin dřevin se následně upraví podle přílohy č. 39 a vypočteme ji podle následujícího vzorce:¹⁹

$$C_{SD} = V_{NP} \times P_{SD} \times C_{NP} \times SSB_{SD} \times K_5 \times K_{vp} \times K_{sv} \times K_z \times K_p \quad (3.6)$$

kde

V_{NP}	výměra nelesního porostu (m ²)
P_{SD}	podíl skupiny dřevin
C_{NP}	cena nelesního porostu (Kč/m ²) podle tabulek č. 2 a 3 z přílohy č. 32
SSB_{SD}	součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin z přílohy č. 32 (tabulka č. 1)
K_5	polohový koeficient podle přílohy č. 14
K_{vp}	koeficient vegetační pokrývnosti z přílohy č. 37 (tabulka č. 28)
K_{sv}	koeficient sadovnického významu z přílohy č. 37 (tabulka č. 29)
K_z	koeficient typu zeleně z přílohy č. 37 (tabulka č. 30)
K_p	koeficient prodejnosti z přílohy č. 39

¹⁸ Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.

¹⁹ Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.

4. Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem

Pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, popřípadě pro účely určené zvláštním právním předpisem, se cena lesního porostu zjistí zjednodušeným způsobem. Tento postup upravuje § 40 prováděcí vyhlášky. Cena lesního porostu je součtem dílčích cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v oceňovaném lesním porostu. Cena jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle následujícího vzorce:²⁰

$$ZC_{SD} = V_{SD} \times C_{SD} \times B_a \times K_p \quad (3.7)$$

kde

V_{SD}	výměra zastoupené skupiny dřevin (m ²)
C_{SD}	cena v Kč/m ² pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 z tabulek č. 1 až 6 v příloze 33
B_a	zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění
K_p	koeficient prodejnosti z přílohy č. 39

3.4 Tržní oceňování

V dnešní době vstupuje tržní oceňován do popředí před administrativním způsobem, poněvadž odráží reálnější situaci na trhu. Běžný občan se s tímto typem oceňování může setkat při různých situacích, jako je prodej či nákup majetku, hypotéční úvěrování nebo soudní řízení.

Toto oceňování představuje systematický tvůrčí proces, kterým znalec hledá cenotvorné argumenty, analyzuje je a zvažuje všechny vlivy, které mohou mít vliv na hodnotu dané věci. Jelikož nejsou předem vymezená pravidla a postupy závisí pouze na odbornosti a zodpovědnosti odhadce. Tržní oceňování se provádí na základě souboru vědeckých metod, jejichž výběr je pouze na odhadci.²¹

Tržní hodnotu lze v zásadě zjistit třemi **základními metodami**. Jedná se o metodu **nákladovou, výnosovou a porovnávací**. Každá tato metoda byla dále rozpracována, a proto ve skutečnosti existuje řada způsobů výpočtu tržní hodnoty.

²⁰ Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.

²¹ SLAVATA, D. (2005)

3.4.1 Hodnota lesního porostu

V případě oceňování lesních porostů lze postupovat několika způsoby. Hodnotu lesního porostu můžeme získat **odvozením z obvyklé (tržní) ceny**, dále **podle úředních cen** anebo **pomocí výpočtu z taxačních veličin, cen dříví a nákladů**. Ve své diplomové práci blíže popíši získání hodnoty porostu výpočtem.

Hodnota porostu, stanovená výpočtem

Hodnota porostu závisí především na jeho věku a při jinak stejných podmínkách²² s věkem porostu roste. Nejistotou při oceňování přináší dlouhé období mezi náklady na porost a následnými výnosy z porostu. V období do 30 až 40 let převažují zpravidla náklady nad výnosy. Teprve až od 70 let věku může hospodář uvažovat o smýcení porostu.

V období, kdy převažují náklady nad výnosy, vycházíme z *nákladové hodnoty porostu*. V období, kdy očekáváme kulminaci výnosů, použijeme *očekávanou hodnotu porostu*. V poslední fázi, kolem finančního obmýtí, uvažujeme o *hodnotě mýtní výtěže*.

*Nákladová hodnota porostu (FAUSTMANN, 1854)*²³

Tato metoda je též nazývaná metoda vložených nákladů. Výpočet se provádí k věku porostu m v době oceňování (v relaci 0 až 30 let). Hodnota porostu představuje součet všech nákladů, které hospodář vynaložil do tohoto věku, zmenšený o výnosy, které hospodáři z tohoto porostu plynuly. Nákladovou hodnotu vypočteme podle následujícího vzorce:

$$HK_m = (B + V) \times (1,0p^m - 1) + \sum c_i \times 1,0p^{m-i} - N_j \times 1,0p^{m-j} - D_a \times 1,0p^{m-a} \quad (3.8)$$

kde

B	hodnota pozemku
V	kapitálová hodnota správních nákladů, kde $V = v / 0,0p$
m	věk porostu v době oceňování
c	náklady na obnovu
i	věk porostu, kdy byly vynakládány náklady na dosažení zajištěné kultury
N_j	případné vedlejší výnosy

²² Při jinak stejných podmínkách znamená stejný bonitní stupeň, stejný druh dřeviny, poměr výnosů a nákladů, aj.

²³ SEBERA, J. (1994)

j	rok vzniku vedlejších výnosů
D _a	výnos z probírek
a	rok realizace probírek

Očekávaná hodnota porostu (OETZEL, 1854)²⁴

Tuto metodu lze rovněž označit jako metodu očekávaných výnosů. Metoda se používá pro porosty v rozsahu jejich věku mezi použitím nákladové hodnoty a hodnoty mýtní výtěže. Období přibližně mezi 40 rokem věku porostu a $u - 20$. Cílem je zjistit současnou hodnotu budoucích výnosů, to znamená souhrn veškerých příjmů, prolongovaných k době obmýti a následně diskontovaných k roku m , zmenšený o souhrn šech očekávaných nákladů, diskontovaných k témuž roku. Hodnota mýtní výtěže A_u již prolongována není, protože je vázaná na u . Očekávaná hodnota porostu se vypočte dle následujícího vzorce:

$$HE_m = \frac{A_u + \sum D_n \times 1,0P^{u-n} - (B + V) \times (1,0P^{u-m} - 1)}{1,0P^{u-m}} \quad (3.9)$$

kde

A _u	hodnota mýtní výtěže
D _n	výnos z probírek
B	hodnota pozemku
V	kapitálová hodnota správních nákladů
m	věk porostu v době oceňování
n	rok realizace probírek

Mýtní hodnota porostu

Hodnota mýtní výtěže je hodnota, kterou zjišťujeme při uskutečněné těžbě, nebo se odvozuje pro stojící lesní porost. Důležitá je současná velikost a kvalita zásoby a situace na trhu se dřívím.

V rámci této metody lze zvolit několik variant výpočtu zásoby porostu a to podle účelu oceňování a věku porostu. Při aplikaci metody je nejdůležitější zjistit zásobu porostu. Zásobu porostu zjistíme nejlépe svěřkováním naplno, zároveň hodnotíme zdravotní stav porostu a jeho kvalitu. Na základě aktuálních cen sortimentů a současných nákladů, které

²⁴ SEBERA, J. (1994)

souvisí s těžbou, vypočítáme hodnotu mýtní výtěže. Vzorec pro výpočet mýtní výtěže je následující:

$$A_m = \sum (q_i \times c_i) \quad (3.10)$$

kde

q_i množství jednotlivých sortimentů (v m³)

c_i jednotková cena těchto sortimentů

3.4.2 Hodnota lesa

Pod pojmem hodnota lesa rozumíme hodnotu lesa jako celku. To znamená, že se jedná o hodnotu lesního pozemku a lesního porostu. Hodnotu lesa můžeme odvodit **porovnávací metodou**, dále **výpočtem rozdělené hodnoty** jako součet hodnot pozemku a porostu. Použít lze i **výnosovou metodu** nebo **kombinaci více metod**.²⁵

Porovnávací metoda

Jedná se o metodu, která spočívá ve srovnání tržních hodnot obdobných lesních majetků. Při určení tržní hodnoty lesa má výsadní postavení. Její aplikace je však podmíněna vytvořením věrohodné databáze realizovaných prodejů obdobných objektů. V současné době je její použití poměrně obtížné, což je dáno nedostatkem spolehlivých informací. Zdroje informací lze získat zejména z tržních cen nemovitostí z katastru nemovitostí, z inzerce realitních kanceláří a agentur a z vlastní databáze znalce.

Tato metoda má samozřejmě i své odpůrce. Řada autorů se domnívá, že samotná porovnávací metoda většinou nestačí k nejvěrohodnějšímu odhadu tržní hodnoty. Jako důvody uvádí např. velikost majetku, faktor času, aj.

Hodnota lesa jako součet hodnot pozemku a porostu

V případě, že použijeme administrativních cen lesních pozemků a porostů dostaneme tzv. administrativní cenu lesa. Čím je způsob odvození těchto hodnot přesnější, tím je spolehlivěji vypočtena cena lesa. Při výpočtu hodnoty porostu je nutné respektovat jeho věk.

²⁵ SEBERA, J. (1994)

Obecně lze vzorec zapsat jako:

$$L_m = B + H_m \quad (3.11)$$

kde

B hodnota lesního pozemku

H_m hodnota porostu

V případě, že zjišťujeme hodnotu lesa, složeného z různověkových porostů, je nutné sečíst hodnoty všech porostů s hodnotami pozemků, na kterých se nacházejí.

Výnosová metoda

Při výpočtu výnosové (důchodové) hodnoty lesa lze vycházet z několika úvah. Musíme zohlednit, zda oceňovaný soubor *splňuje podmínky normálního lesa* či *nikoli* anebo můžeme použít výpočet čisté současné hodnoty. Ve své práci se budu zabývat pouze prvními dvěma případy.

Hospodářský soubor splňuje podmínky normálního lesa

V tomto případě vycházíme z úvah školy čistého výnosu z lesa. Jedním z předpokladů použití důchodové metody jsou pravidelné a trvalé roční výnosy a pravidelné roční náklady. Zároveň předpokládáme všeobecně ustálené ekonomické podmínky. Oceňování lesa touto metodou se provádí podle hospodářských souborů, přičemž je nutno zjistit několik skutečností, jako rovnoměrnost dřevní zásoby, zda jsou roční tržby v normále (nepřevyšují trvalý etát) a také, zda jsou správně započteny příjmy a náklady.

Čistý roční výnos spočítáme jako rozdíl mezi výnosy a náklady. Tento výnos v sobě zahrnuje pozemkovou rentu (v případě pronajímatele) i zisk (v případě nájemce). Výnosy jsou převážně tvořeny tržbami z těžby, probírky nebo přidružené činnosti. Náklady se vynakládají na obnovu a správu (daně, režijní náklady, údržba cest, aj.). Důchodovou hodnotu vypočítáme podle vzorce:

$$L_a = \frac{R}{0,0p} = \frac{A_u + \sum D + N - (c + u \times v)}{0,0p} \quad (3.12)$$

kde

Au	roční mýtní těžba
D	probírky
N	přidružené činnosti
c	náklady na obnovu roční paseky
v	náklady na správu

Základním problémem, při aplikaci důchodové metody, je použití vhodné úrokové míry. Jelikož vycházíme ze zásad školy čistého výnosu z lesa, bylo by možné při výpočtu použít běžnou úrokovou míru. Ale při jejím použití je vypočítaná hodnota lesa příliš nízká. Hodnotu lesa podstatně zvýší použití lesní úrokové míry, ale i tak tato hodnota zůstane nejnižší hranicí pro odvození prodejní ceny.

Hospodářský soubor nesplňuje podmínky normálního lesa

V případě, že nejsou dány „normální poměry“, pak při nepravidelném rozložení věkových tříd použijeme tzv. parciální výdajovou metodu. Tato metoda spočívá ve výpočtu částečných výnosových hodnot a do doby, od které se předpokládá pravidelná roční renta. Při výpočtu je možné použít dva způsoby řešení:²⁶

1. statické řešení - v případě, že lze v dohledné době vytěžit přebytky zásob, vytvoříme „fiktivní“ hospodářský soubor s normálním zastoupením věkových tříd. Pro tento soubor vypočítáme důchodovou hodnotu lesa běžným způsobem. Hodnotu zbývajících částí zásob nebo věkových tříd vypočítáme jako součet hodnoty pozemku a porostu.
2. dynamické řešení - v případě, že nelze v dohledné době přebytky zásob vytěžit nebo není možné zmírnit nepravidelnost věkových tříd, musíme vypracovat tzv. „generální mýtní osnovu“. Jedná se o plán těžby do doby, než se podaří dosáhnout normálního rozložení. Veškerá těžba se zařadí do určitých period. Vypočítáme předpokládané čisté výnosy pro každou periodu, které následně diskontujeme do současnosti. Velmi důležité je správné rozdělení těžby na mýtní a předmýtní. Správné náklady v jednotlivých periodách budou fixní. Mezi variabilní náklady budou patřit náklady na těžbu nebo pěstební náklady. Pro výpočet parciální důchodové hodnoty lze využít dva postupy výpočtu:

²⁶ SEBERA, J. (1994)

- Čistý roční důchod je v každém období považován za dočasnou rentu. Nejdříve vypočítáme konečnou hodnotu dočasné renty a následně tuto hodnotu diskontujeme k současnosti.

$$L_p = r_1 \times \frac{1,0p^{20} - 1}{0,0p \times 1,0p^{20}} + r_2 \times \frac{1,0p^{20} - 1}{0,0p \times 1,0p^{40}} + \frac{r}{0,0p \times 1,0p^{41}} \quad (3.13)$$

kde

r čistý roční důchod

- Součet čistých ročních výnosů za období ($R = \sum r$) umístíme do středu období a každý z nich následně diskontujeme k současnosti.

$$L_p = \frac{R_1}{1,0p^{10}} + \frac{R_2}{1,0p^{30}} + \frac{r}{0,0p \times 1,0p^{41}} \quad (3.14)$$

Kombinace výsledků porovnávací a výnosové metody

Někteří autoři považují porovnávací hodnotu, získanou použitím porovnávací metody, za nejlepší podklad pro odhad tržní hodnoty. V praxi však pouze její aplikaci nepokládají za nejlepší možný způsob zjištění výsledku. Slabinou této metody je rostoucí velikost lesního majetku, ale také potřeba ocenění na základě konkrétních hospodářských záměrů.²⁷ V takovém případě pokládá neefektivnější použití metody výnosové. Pro výpočet lze použít *tři dvojfázové kalkulační metody*.

Kalkulační model č. 1

Využití tohoto modelu je u majetku, jehož výnosy z těžby mohou být realizovány bezprostředně nebo v nejbližších pěti letech. V následujícím období hospodář nepředpokládá další výraznější příjmy z hospodaření v daném lese.

První fáze trvá pět let (5 x 1 rok). Druhá fáze spočívá v prodeji. Předpokládá v šestém roce prodej za zůstatkovou cenu. Vzorec je následující:

$$VH1 = \frac{r_1}{(1+i)^1} + \frac{r_2}{(1+i)^2} + \frac{r_3}{(1+i)^3} + \frac{r_4}{(1+i)^4} + \frac{r_5}{(1+i)^5} + \frac{R}{(1+i)^6} \quad (3.15)$$

²⁷ SEBERA, J. (1994)

kde

r_{1-5} renty v 1. až 5. roce
 R zisk z prodeje v 6. roce

Kalkulační model č. 2

Využití tohoto modelu je u majetku, u kterého jsou předpokládáné zisky z těžby rozloženy do delšího období (než pět let). Současně nelze po třiceti letech předpokládat, že by z daného majetku plynula každoročně stejně vysoká renta.

První fáze trvá tedy třicet let (3 x 10 let) a druhá fáze předpokládá v 31. roce prodej za zůstatkovou cenu. Vzorec má následující tvar:

$$VH2 = \frac{R_{1-10}}{(1+i)^5} + \frac{R_{11-20}}{(1+i)^{15}} + \frac{R_{21-30}}{(1+i)^{25}} + \frac{R}{(1+i)^{31}} \quad (3.16)$$

kde

$R_{1-10}, ..$ renty za celé 1., 2., 3. desetiletí
 R zisk z prodeje majetku v 31. roce

Kalkulační model č. 3

Aplikace tohoto modelu je u majetku, u kterého jsou předpokládáné zisky z těžby rozloženy do delšího období (než 5 let), ale současně lze předpokládat, že majetek po třiceti letech bude poskytovat každý rok přibližně stejně vysokou rentu.

Pevní fáze je tedy třicetiletá (3 x 10 let). Druhá fáze předpokládá od 31. roku stejně vysokou rentu každý rok. Tvar kalkulačního modelu č. 3 je následující:

$$VH3 = \frac{R_{1-10}}{(1+i)^5} + \frac{R_{11-20}}{(1+i)^{15}} + \frac{R_{21-30}}{(1+i)^{25}} + \frac{r}{i \times (1+i)^{30}} \quad (3.17)$$

kde

$R_{1-10}, ..$ renty za 1., 2., 3. desetiletí
 r renta za 31. a následující roky

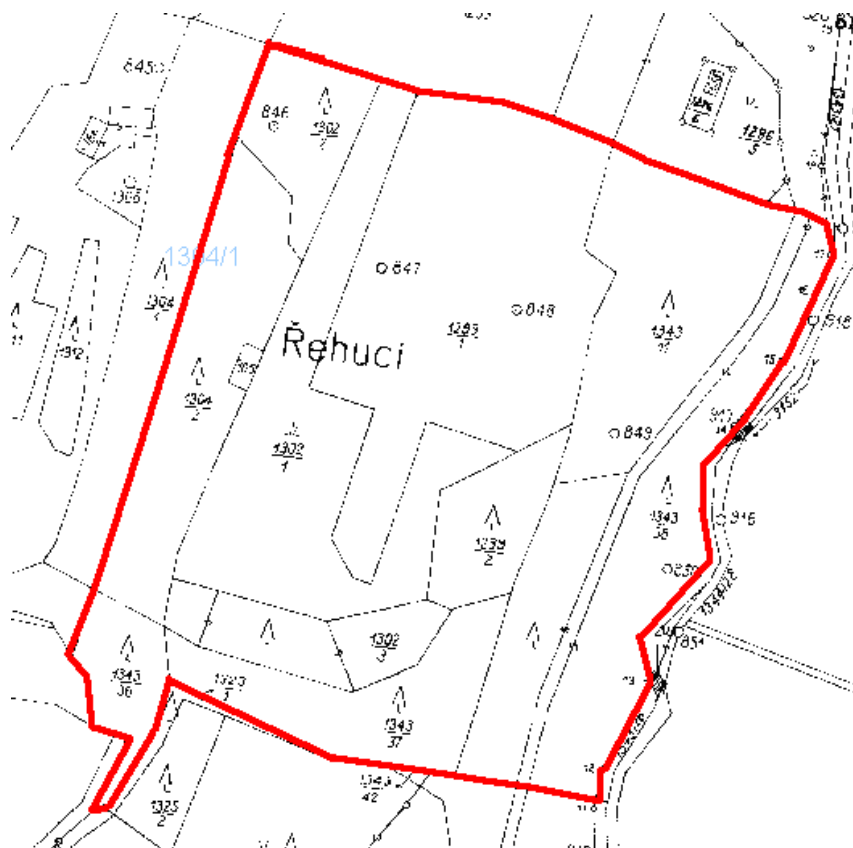
Pro účely mé diplomové práce, tedy ocenění mnou vybraného lesního majetku, aplikuji administrativní ocenění a z tržního ocenění jsem vybrala metodu porovnávací.

4 OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU LESNÍHO MAJETKU

V této kapitole provedu administrativní a tržní ocenění na mnou vybraném lesním majetku.

Les, který bude předmětem ocenění, se nachází v Moravskoslezském kraji, na území chráněné krajinné oblasti. Spadá pod okres Frýdek-Místek, pod katastrální území Staré Hamry 1 (kód katastrálního území 754285). Les je rozdělen do šesti porostních skupin a jeho celková výměra činí 42 000 m². Vlastníkem tohoto lesa je soukromá osoba, která mi také poskytla zdroj informací potřebných k výpočtu. Odbornou správu v lese vykonává revírník Ing. Krejčí. Údaje o lesním pozemku a lesním porostu jsem čerpala z platné lesnické hospodářské osnovy pro období 2005 - 2014. Ocenění lesního majetku provedu ke dni 1. 1. 2011. Na následujícím obrázku (4.1) je zobrazena geografická poloha lesního majetku, která je veřejně dostupná na stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Fotodokumentace je součástí Přílohy č. 1.

Obrázek č. 4.1 Geografická poloha



Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální

4.1 Administrativní cena

Administrativní cenu lesního majetku vypočítáme podle aktuálního zákona o oceňování. Jelikož je les rozdělen do několika porostních skupin, musíme nejprve vypočítat úřední cenu jednotlivých porostních skupin. Administrativní cena porostní skupiny se spočítá jako součet ceny lesního pozemku a lesního porostu. V této kapitole se změříme pouze na výpočet dílčích výsledků, to znamená, že vypočítáme administrativní ceny porostních skupin. Budeme postupovat krok za krokem podle prováděcí vyhlášky zákona o oceňování. Pro každou porostní skupinu jsou vytvořeny tabulky (4.1 - 4.6) s hlavními charakteristikami.

- **Porostní skupina 0**

Tab. 4.1 Porostní skupina 0 (holina ve dvou částech)

Plocha	Lesní typ	Obmýtí	Věk	Zakmenění
1 600 m ²	5S1	-	-	-

Zdroj: vlastní zpracování, LHO

U této porostní skupiny budeme počítat pouze cenu lesního pozemku, poněvadž se jedná o holinu. Nejprve si zjistíme základní cenu lesního pozemku podle souboru lesních typů. Základní cena je uvedena v příloze č. 24 k vyhlášce č. 3/2008 Sb. Pro lesní typ 5S (5 - jedlo-bukový, S - středně bohatá) je základní cena $ZC = 5,85 \text{ Kč/m}^2$.

Dále se tato základní cena upraví srážkami podle přílohy č. 25. Základní cenu snížíme o 20 % a to z důvodu, že se pozemek nachází v chráněné krajinné oblasti. Tímto získáme základní cenu upravenou $ZCU = 5,85 - 20 \% = 4,68 \text{ Kč/m}^2$.

Posledním krokem je výpočet administrativní ceny. Tu vypočítáme, když základní cenu upravenou vynásobíme výměrou pozemku. $AC = 4,68 \times 1\,600 = 7\,488 \text{ Kč}$.

U ostatních porostních skupin budeme při výpočtu ceny lesního pozemku postupovat obdobně.

Administrativní cena porostní skupiny 0 činí 7 488 Kč.

- **Porostní skupina 1**

Tab. 4.2 Porostní skupina 1 (v okraji nárosty keřů)

Plocha	Lesní typ	Obmýtí	Věk	Zakmenění
7 400 m ²	5B1	110	4	9

Zdroj: vlastní zpracování, LHO

Lesní pozemek:

Základní cena $ZC = 7,67 \text{ Kč/m}^2$ (5 - jedlo-bukový, B - bohatá)

Základní cena upravená $ZCU = 7,67 - 20 \% = 6,136 \text{ Kč/m}^2$

Administrativní cena $AC = 6,136 \times 7\,400 = \mathbf{45\,406,40 \text{ Kč}}$

Lesní porost:

1. SMRK - zastoupení 85 % ($6\,290 \text{ m}^2$), relativní výškové bonity 1

Nejdříve si spočítáme cenu mýtní výtěže A_u podle přílohy č. 28. Jelikož obmýtlí 110 let není v tabulce uvedeno, cena mýtní výtěže se zjistí jako průměrná hodnota interpolací. V našem případě spočítáme cenu mýtní výtěže pomocí průměru. $A_u = (80,75 + 91,60)/2 = 86,175 \text{ Kč/m}^2$. Základní cena se vypočítá podle následujícího vzorce:

$$H_a = \left[(A_u - c) \times f_a \times \frac{1}{f_{uv}} + c \right] \times B_a \quad (4.16)$$

kde

A_u	cena mýtní výtěže
c	náklady na zajištění kultury
f_a	věkový hodnotový faktor
$1/f_{uv}$	opravný faktor pro obmýtlí
B_a	zakmenění

Dále zjistíme náklady na zajištění kulturu c , které jsou uvedeny v Příloze č. 29. Náklady na smrk, stáří čtyři roky činí $11,76 \text{ Kč/m}^2$. Další veličinou je věkový hodnotový faktor f_a . Věkový hodnotový faktor najdeme v příloze č. 30. Pro obmýtlí 110 let hledáme hodnotu v tabulce následujícího obmýtlí, tudíž 120 let. Věk 1 - 5 let, bonitní stupeň 1. $F_a = 0$.

Jelikož nebylo obmýtlí uvedeno v příloze č. 30, musíme spočítat opravný faktor pro obmýtlí $1/f_{uv}$. Opět jej hledáme v příloze č. 30, ale ve sloupci věk zohledníme dobu obmýtlí. Tudíž věk 101 - 110, obmýtlí 120, bonitní stupeň 1. $F_{uv} = 0,902$, opravný faktor činí $1/0,902$.

Všechny hodnoty dosadíme do vzorce (4.16) a vypočítáme základní cenu. $H_a = [(86,175 - 11,76) \times 0 \times (1/0,902) + 11,76] \times 0,9 = 10,584 \text{ Kč/m}^2$. Základní cenu dále upravíme koeficientem prodejnosti, ten je ale pro trvalé porosty oceněné podle § 35 roven jedné. Poněvadž byl věk oceňovaných dřevin nižší, než jejich obmýtlí musíme základní

cenu upravit ještě věkovým koeficientem. $K_v = 1 - (u - a) \times 0,005 = 1 - (110 - 4) \times 0,005 = 0,47$. Základní cena upravená se vypočítá jako $ZCU = 10,584 \times 0,47 = 4,97448 \text{ Kč/m}^2$.

Administrativní cenu získáme, když základní cenu upravenou násobíme zastoupením smrku v této porostní skupině (procentní zastoupení si vyjádříme v m^2).

$AC = 4,97448 \times 6\,290 = \mathbf{31\,289,50 \text{ Kč}}$. U ostatních lesních porostů budeme postupovat stejným způsobem.

2. JAVOR (KLEN) - zastoupení 2 % (148 m^2), relativní výškové bonity 3

Javor je specifickým druhem dřeviny, jelikož není vůbec uvedený v oceňovací vyhlášce, a proto se ocenění musí provést podle jiné dřeviny. Javor zařadíme do třetí skupiny dřevin. Budeme jej tedy oceňovat jako buk.

$$\text{Cena mýtní výtěže } A_u = (69,96 + 78,19)/2 = 74,075 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Náklady na zajištění kultury } \underline{c} = 22,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Věkový hodnotový faktor } f_a = 0$$

$$\text{Opravný faktor } 1/f_{uv} = 1/0,888$$

$$\text{Základní cena } H_a = [(74,075 - 22,32) \times 0 \times (1/0,888) + 22,32] \times 0,9 = 20,088 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Věkový koeficient } K_v = 1 - (u - a) \times 0,005 = 1 - (110 - 4) \times 0,005 = 0,47$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = 20,088 \times 0,47 = 9,44136 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Administrativní cena } AC = 9,44136 \times 148 = \mathbf{1\,397,30 \text{ Kč}}$$

3. BUK - zastoupení 13 % (962 m^2), relativní výškové bonity 3

$$\text{Cena mýtní výtěže } A_u = (69,96 + 78,19)/2 = 74,075 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Náklady na zajištění kultury } \underline{c} = 22,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Věkový hodnotový faktor } f_a = 0$$

$$\text{Opravný faktor } 1/f_{uv} = 1/0,888$$

$$\text{Základní cena } H_a = [(74,075 - 22,23) \times 0 \times (1/0,888) + 22,23] \times 0,9 = 200,88 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Věkový koeficient } K_v = 1 - (u - a) \times 0,005 = 1 - (110 - 4) \times 0,005 = 0,47$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = 200,88 \times 0,47 = 9,44136 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Administrativní cena } AC = 9,44136 \times 962 = \mathbf{9\,082,60 \text{ Kč}}$$

Celková administrativní cena této porostní skupiny činí 87 175,80 Kč.

- **Porostní skupina 2**

Tab. 4.3 Porostní skupina 2 (v okraji nárosty lísky)

Plocha	Lesní typ	Obmýtí	Věk	Zakmenění
3 400 m ²	5B1	110	14	10

Zdroj: vlastní zpracování, LHO

Lesní pozemek:

Základní cena ZC = 7,67 Kč/m² (5 - jedlo-bukový, B - bohatá)

Základní cena upravená ZCU = 7,67 - 20 % = 6,136 Kč/m²

Administrativní cena AC = 6,136 x 3 400 = **20 862,40 Kč**

Lesní porost:

1. SMRK - zastoupení 85 % (2 890 m²), relativní výškové bonity 1

Cena mýtní výtěže $A_u = (80,75 + 91,6)/2 = 86,175$ Kč/m²

Náklady na zajištění kultury $\underline{c} = 12,46$ Kč/m²

Věkový hodnotový faktor $f_a = 0,101$

Opravný faktor $1/f_{uv} = 1/0,902$

Zákl. cena $H_a = [(86,175 - 12,46) \times 0,101 \times (1/0,902) + 12,46] \times 1 = 20,71411863$ Kč/m²

Věkový koeficient $K_v = 1 - (u - a) \times 0,005 = 1 - (110 - 14) \times 0,005 = 0,52$

Základní cena upravená ZCU = 20,71411863 x 0,52 = 10,77134169 Kč/m².

Administrativní cena AC = 10,77134169 x 2 890 = **31 129,20 Kč.**

2. BUK - zastoupení 15 % (510 m²), relativní výškové bonity 3

Cena mýtní výtěže $A_u = (69,96 + 78,19)/2 = 74,075$ Kč/m²

Náklady na zajištění kultury $\underline{c} = 23,39$ Kč/m²

Věkový hodnotový faktor $f_a = 0,148$

Opravný faktor $1/f_{uv} = 1/0,888$

Základní cena $H_a = [(74,075 - 23,39) \times 0,148 \times (1/0,888) + 23,39] \times 1 = 31,8375$ Kč/m²

Věkový koeficient $K_v = 1 - (u - a) \times 0,005 = 1 - (110 - 14) \times 0,005 = 0,52$

Základní cena upravená ZCU = 31,8375 x 0,52 = 16,5555 Kč/m².

Administrativní cena AC = 16,5555 x 510 = **8 443,30 Kč.**

Celková administrativní cena porostní skupiny 2 je 60 434,90 Kč.

- **Porostní skupina 5**

Tab. 4.4 Porostní skupina 5 (vtroušena olše a buk)

Plocha	Lesní typ	Obmýtí	Věk	Zakmenění
18 400 m ²	5S1	110	45	9

Zdroj: vlastní zpracování, LHO

Lesní pozemek:

Základní cena ZC = 5,85 Kč/m² (5 - jedlo-bukový, S - středně bohatá)

Základní cena upravená ZCU = 5,85 - 20 % = 4,68 Kč/m²

Administrativní cena AC = 4,68 x 18 400 = **86 112 Kč**

Lesní porost:

1. SMRK - zastoupení 100 % (18 400 m²), relativní výškové bonity 1

Cena mýtní výtěže A_u = (80,75 + 91,6)/2 = 86,175 Kč/m²

Náklady na zajištění kultury c = 12,46 Kč/m²

Věkový hodnotový faktor f_a = 0,335

Opravný faktor 1/f_{uv} = 1/0,902

Zákl. cena Ha = [(86,175 - 12,46) x 0,335 x (1/0,902) + 12,46] x 0,9 = 35,85376996 Kč/m²

Věkový koeficient K_v = 1 - (u - a) x 0,005 = 1 - (110 - 45) x 0,005 = 0,675

Základní cena upravená ZCU = 35,85376996 x 0,675 = 24,20129472 Kč/m².

Administrativní cena AC = 24,20129472 x 18 400 = **445 303,80 Kč**.

Administrativní cena porostní skupiny 5 je 531 415,80 Kč.

- **Porostní skupina 10**

Tab. 4.5 Porostní skupina 10

Plocha	Lesní typ	Obmýtí	Věk	Zakmenění
6 500 m ²	5H4	110	97	7

Zdroj: vlastní zpracování, LHO

Lesní pozemek:

Základní cena ZC = 7,51 Kč/m² (5 - jedlo-bukový, H - hlinitá)

Základní cena upravená ZCU = 7,51 - 20 % = 6,008 Kč/m²

Administrativní cena AC = 6,008 x 6 500 = **39 052 Kč**

Lesní porost:

1. SMRK - zastoupení 85 % (5 525 m²), relativní výškové bonity 1

Cena mýtní výtěže $A_u = (80,75 + 91,6)/2 = 86,175 \text{ Kč/m}^2$

Náklady na zajištění kultury $c = 12,46 \text{ Kč/m}^2$

Věkový hodnotový faktor $f_a = 0,821$

Opravný faktor $1/f_{uv} = 1/0,902$

Zákl. cena $H_a = [(86,175 - 12,46) \times 0,821 \times (1/0,902) + 12,46] \times 0,7 = 55,68875222 \text{ Kč/m}^2$

věkový koeficient $K_v = 1 - (u - a) \times 0,005 = 1 - (110 - 97) \times 0,005 = 0,935$

Základní cena upravená $ZCU = 55,68875222 \times 0,935 = 52,06898332 \text{ Kč/m}^2$.

Administrativní cena $AC = 52,06898332 \times 5\,525 = \mathbf{287\,681,10 \text{ Kč}}$.

2. JEDLE - zastoupení 15 % (975 m²), relativní výškové bonity 1

Cena mýtní výtěže $A_u = (94,91 + 110,11)/2 = 102,51 \text{ Kč/m}^2$

Náklady na zajištění kultury $c(97) = 21,23 \text{ Kč/m}^2$

Věkový hodnotový faktor $f_a = 0,784$

Opravný faktor $1/f_{uv} = 1/0,873$

Zákl. cena $H_a = [(102,51 - 21,23) \times 0,784 \times (1/0,873) + 21,23] \times 0,7 = 65,95660596 \text{ Kč/m}^2$

Věkový koeficient $K_v = 1 - (u - a) \times 0,005 = 1 - (110 - 97) \times 0,005 = 0,935$

Základní cena upravená $ZCU = 65,95660596 \times 0,935 = 61,66942657 \text{ Kč/m}^2$.

Administrativní cena $AC = 61,66942657 \times 975 = \mathbf{60\,127,70 \text{ Kč}}$.

Administrativní cena této porostní skupiny činí 386 860,80 Kč.

• **Porostní skupina 12**

Tab. 4.6 Porostní skupina 12 (velmi diferencovaný, věkově smíšený zbytek kmenoviny)

Plocha	Lesní typ	Obmýtí	Věk	Zakmenění
4 900 m ²	5B1	110	119	6

Zdroj: vlastní zpracování, LHO

Tato porostní skupina je od ostatních odlišná v tom, že věk lesního porostu je vyšší než doba obmýtí. Proto pro výpočet administrativní ceny jednotlivých skupin dřevin použijeme § 35 odst. 9. V tomto případě je hodnotový faktor f_a roven jedné.

Základní cenu vypočítáme podle následujícího vzorce:

$$H_a = A_u \times B_a \quad (4.16)$$

kde

A_u cena mýtní výtěže

B_a zakmenění

Lesní pozemek:

Základní cena $ZC = 7,67 \text{ Kč/m}^2$ (5 - jedlo-bukový, B - bohatá)

Základní cena upravená $ZCU = 7,67 - 20 \% = 6,136 \text{ Kč/m}^2$

Administrativní cena $AC = 6,136 \times 4\,900 = \mathbf{30\,066,40 \text{ Kč}}$

Lesní porost:

1. SMRK - zastoupení 90 % ($4\,410 \text{ m}^2$), relativní výškové bonity 3

Cena mýtní výtěže $A_u = (63,80 + 73,17)/2 = 68,485 \text{ Kč/m}^2$

Věkový hodnotový faktor $f_a = 1$

Základní cena $H_a = 68,485 \times 0,6 = 41,091 \text{ Kč/m}^2$

Administrativní cena $AC = 41,091 \times 4\,410 = \mathbf{181\,211,30 \text{ Kč.}}$

2. JEDLE - zastoupení 5 % (245 m^2), relativní výškové bonity 2

Cena mýtní výtěže $A_u = (83,40 + 96,30)/2 = 89,85 \text{ Kč/m}^2$

Věkový hodnotový faktor $f_a = 1$

Základní cena $H_a = 89,85 \times 0,6 = 53,91 \text{ Kč/m}^2$

Administrativní cena $AC = 53,91 \times 245 = \mathbf{13\,208,00 \text{ Kč.}}$

3. BUK - zastoupení 5 % (245 m^2), relativní výškové bonity 5

Cena mýtní výtěže $A_u = (55,76 + 62,48)/2 = 59,12 \text{ Kč/m}^2$

Věkový hodnotový faktor $f_a = 1$

Základní cena $H_a = 59,12 \times 0,6 = 35,472 \text{ Kč/m}^2$

Administrativní cena $AC = 35,472 \times 245 = \mathbf{8\,690,60 \text{ Kč.}}$

Celková administrativní cena této porostní skupiny je 233 176,30 Kč.

4.2 Tržní hodnota

Tržní ocenění bude provedeno porovnávací metodou. **Porovnávací metoda** bude použita u všech porostních skupin.

Při aplikaci porovnávací metody je nutné si sestavit databázi lesů. Tuto statistiku si sestavíme na základě údajů o prodeji lesů z internetové inzerce a to pro každou porostní skupinu. Vybrané vzorky budeme následně srovnávat.

Nejprve od inzerované ceny odečteme **20 % (tzv. korekční koeficient)**. Tento koeficient použijeme proto, abychom cenu upravili o provizi realitní kanceláře. Použitím tohoto koeficientu získáme korekční cenu. Následně stanovíme koeficienty odlišnosti a nastavíme jejich rozpětí. Jelikož vodítkem bude druh a stáří porostu zvolíme dva koeficienty odlišnosti.

Koeficienty odlišnosti

- Koeficient porostu (K1): tento koeficient zohledňuje odlišnost druhu lesa. Rozdělíme lesy na jehličnaté, listnaté nebo smíšené. Stanovení hodnoty koeficientu bude souviset s *průměrnými prodejními cenami surového dříví v České republice za rok 2010*²⁸. V praxi je listnaté dřevo dražší než jehličnaté tudíž koeficient u listnatého lesa bude vyšší. Průměrná cena jehličnatého palivového dříví v ČR v roce 2010 činila 537 Kč/m³. Průměrná cena tohoto listnatého sortimentu ve stejném roce činila 804 Kč/m³. Rozdíl těchto cen je zhruba 34 %. Tabulka průměrných cen surového dříví je součástí Přílohy č. 2. Koeficient porostu bude nabývat hodnoty 1 u druhu porostu totožného s danou porostní skupinou. Rozdíl mezi listnatým a jehličnatým porostem bude +/- 30 %. U smíšeného lesa bude rozdíl +/- 15 %.
- Koeficient stáří stromů (K2): tento koeficient zohledňuje různý věk porostu. Porost od 0 do 20 let věku si pro zjednodušení označíme jako les mladý. V tomto období les nepřináší žádné větší výnosy. Les ve věku od 91 a výše si označíme jako les vhodný k těžbě a nebudeme koeficient dále za každých deset let načítat. Stromy v tomto věku již nedosahují téměř žádného přírůstku dřevní hmoty, a proto se cena stromů v této relaci nebude skoro vůbec lišit. V praxi je hodnotnější les v době obmýetí, to znamená čím starší porost tím lépe. Koeficient bude roven jedné u lesa stejně starého (+/- 10 let) jak les dané porostní skupiny. Každých deset let nahoru bude znamenat zvýšení koeficientu o 10 %. Za každých deset let dolů snížíme koeficient o 10 %.

²⁸ Český statistický úřad dostupný na www.csu.cz, březen 2011

Důležité je podotknout, že věk porostu, se kterým jsme pracovali u administrativního způsobu, bude u výpočtu tržní hodnoty jiný. U administrativní hodnoty jsme pracovali s údaji z lesnické hospodářské osnovy. Ta je aktuální od roku 2005 do roku 2014. U tržní hodnoty budeme věk upravovat a to na současný rok 2011. To znamená, že k věku porostní skupiny z lesnické hospodářské osnovy přičteme 6 let.

Stejně tak jako u administrativního ocenění provedeme pouze dílčí výpočty, to znamená, že vypočítáme tržní hodnotu jednotlivých porostních skupin. Pro snazší orientaci jsou hodnoty pro všechny porostní skupiny uvedené v tabulkách (4.7 - 4.12).

- **Vzorky pro porostní skupinu 0 (smíšený porost, 6 let)**

1. Zlínský kraj, les o výměře 3 181 m², jedná se o smrkový les starý 97 let. Cena 69 000 Kč.
2. Liberecký kraj, les se smíšeným porostem, 106 let starý, rozloha 3 165 m². Cena 95 000 Kč.
3. Vysočina, smrkový les, výměra 3 390 m², stáří asi 45 let. Cena 99 000 Kč.
4. Pardubický kraj, les o rozloze 1 409 m². Porost listnatý, stáří zhruba 40 až 50 let. Cena 50 000 Kč.
5. Středočeský kraj, smíšený lesní určený k těžbě o celkové výměře 1 421 m². Cena 150 000 Kč.
6. Středočeský kraj, menší smíšený les o rozloze 726 m², stáří v průměru 101 let. Cena 227 600 Kč.
7. Královéhradecký kraj, smíšený les o celkové rozloze 2 819 m², stáří 80 let. Cena 98 000 Kč.
8. Královéhradecký kraj, výměra lesa 1 773 m², 70 let staré duby. Cena 80 000 Kč.
9. Plzeňský kraj, lesní pozemek s lesním porostem o výměře 3 075 m², porost smíšený, věk 70 let. Cena 60 000 Kč.
10. Ústecký kraj, vzrostlý listnatý les o výměře 1 322 m². Cena 540 000 Kč.

Výchozí bude pro nás to, že porost této porostní skupiny v roce 2011 je smíšený. To znamená, že u vzorků se smíšeným porostem bude K1 roven jedné. Stáří tohoto porostu zařadíme mezi mladinu. Koeficient stáří u porostu v relaci 0 až 20 let bude nabývat hodnoty jedna.

Upravenou cenu získáme jako podíl korekční ceny a koeficientů odlišnosti. Na závěr sečteme upravené ceny a tento součet vydělíme počtem vzorků, tudíž deseti. Výsledná

hodnota se rovná tržní hodnotě dané porostní skupiny. Tento výpočet provedeme u všech porostních skupin.

Tab. 4.7 Porovnávací metoda PS0

Les č.	Inzerovaná cena (v Kč)	Korekční cena (v Kč)	K1 - porost	K2 - stáří	Upravená cena (v Kč)
1.	69 000	55 200	0,85	1,80	36 078
2.	95 000	76 000	1,00	1,80	42 222
3.	99 000	79 200	0,85	1,30	71 674
4.	50 000	40 000	1,15	1,30	26 756
5.	150 000	120 000	1,00	1,80	66 667
6.	227 600	182 080	1,00	1,80	101 156
7.	98 000	78 400	1,00	1,60	49 000
8.	80 000	64 000	1,15	1,50	37 101
9.	60 000	48 000	1,00	1,50	32 000
10.	540 000	432 000	1,15	1,30	288 963

Zdroj: vlastní zpracování na základě internetová inzerce

$$TH_{PS0} = (36\,078 + 42\,222 + 71\,674 + 26\,756 + 66\,667 + 101\,156 + 49\,000 + 37\,101 + 32\,000 + 288\,963) / 10 = 751\,617 / 10 = \mathbf{75\,161,70\,Kč}$$

Tržní hodnota porostní skupiny 0 činí 75 161,70 Kč.

- Vzorky pro porostní skupinu 1 (smíšený porost, stáří 10 let)**

1. Moravskoslezský kraj, les o výměře 8 000 m², porost smíšený, věk 60 až 120 let. Cena 120 000 Kč.
2. Moravskoslezský kraj, rozloha lesa 6 881 m², porost smíšený, mladina. Ke koupi za 45 334 Kč.
3. Zlínský kraj, les o celkové výměře 7 800 m², porost smíšený, věk 20 let. Cena 380 000 Kč.
4. Olomoucký kraj, smrkový les, výměra 7 103 m², věk 55 až 105 let. Cena 94 000 Kč.
5. Jihomoravský kraj, les o výměře 7 879 m², porost smíšený, stáří stromů je různé, průměr 45 let. Cena 150 000 Kč.
6. Jihočeský kraj, les o výměře 6 753 m², porost smíšený ve věku 30 let. Inzerovaná cena 101 295 Kč.

7. Vysočina, smrkový les o výměře 6 800 m², věk 25 až 60 let. Cena 140 000 Kč.
8. Vysočina, smíšený les o výměře 6 509 m², stáří stromů 10 až 80 let. Inzerovaná cena 230 000 Kč.
9. Vysočina, les o výměře 5 197 m², porost smíšený, věk asi 25 let. Cena 28 945 Kč.
10. Středočeský kraj, jehličnatý les o rozloze 6 500 m², les vhodný k těžbě. Cena 385 000 Kč.

Výchozí bude pro nás to, že les porostní skupiny 1 je smíšený a jeho věk v roce 2011 je zhruba 10 let. Proto koeficient porostu pro smíšený les bude roven jedné. Dále koeficient stáří stromů se bude rovnat jedné v relaci 0 až 20 let.

Tab. 4.8 Porovnávací metoda PS1

Les č.	Inzerovaná cena (v Kč)	Korekční cena (v Kč)	K1 - porost	K2 -stáří	Upravená cena (v Kč)
1.	120 000	96 000	1,00	1,70	56 471
2.	45 334	36 267	1,00	1,00	36 267
3.	380 000	304 000	1,00	1,00	304 000
4.	94 000	75 200	0,85	1,60	55 294
5.	150 000	120 000	1,00	1,30	92 308
6.	101 295	81 036	1,00	1,10	73 669
7.	140 000	112 000	0,85	1,30	101 357
8.	230 000	184 000	1,00	1,30	141 538
9.	28 945	23 156	1,00	1,10	21 051
10.	385 000	308 000	0,85	1,80	201 307

Zdroj: vlastní zpracování, internetová inzerce

$$TH_{PS1} = (56\,471 + 36\,267 + 304\,000 + 55\,294 + 92\,308 + 73\,669 + 101\,357 + 141\,538 + 21\,051 + 181\,176) / 10 = 1\,083\,262 / 10 = \mathbf{108\,326,20\,Kč}$$

Tržní hodnota porostní skupiny 1 činí 108 326,20 Kč.

- **Vzorky pro porostní skupinu 2 (smíšený porost, 20 let)**

1. Moravskoslezský kraj, les o výměře 3 916 m², porost listnatý, věk 40 až 60 let. Cena 99 000 Kč.
2. Zlínský kraj, smrkový les o výměře 3 181 m², věk 97 let. Cena 69 000 Kč.

3. Olomoucký kraj, smíšený les o výměře 3 247 m², věk 102 let. Cena 100 000 Kč.
4. Olomoucký kraj, les o výměře 4 254 m², porost jehličnatý, stáří stromů kolem 45 let. Cena 311 000 Kč.
5. Olomoucký kraj, jehličnatý les, výměra 3 769 m², stáří 50 let. Cena 284 000 Kč.
6. Jihomoravský kraj, les o výměře 4 332 m², smrková mladina. Inzerovaná cena 95 000 Kč.
7. Jihomoravský kraj, les o celkové výměře 2 631 m², porost smíšený, vhodný k těžbě. Cena 223 635 Kč.
8. Jihomoravský kraj, les o celkové výměře 3 816 m², vzrostlý smíšený porost. Cena 90 000 Kč.
9. Jihočeský kraj, jehličnatý les, výměra 3 500 m², stáří 117- 150 let. Cena 139 470 Kč.
10. Liberecký kraj, borovicový les o rozloze 3 165 m², stáří porostu 106 let. Cena 95 000 Kč.

Tuto porostní skupinu tvoří smíšený porost, proto koeficient porostu u smíšeného lesa bude roven jedné. Porost této porostní skupiny je v roce 2011 starý 20 let, proto jej zařadíme do skupiny mladina. U vzorků ve věku 0 - 20 let bude koeficient stáří roven také jedné.

Tab. 4.9 Porovnávací metoda PS2

Les č.	Inzerovaná cena (v Kč)	Korekční cena (v Kč)	K1 - porost	K2 -stáří	Upravená cena (v Kč)
1.	99 000	79 200	1,15	1,30	52 977
2.	69 000	55 200	0,85	1,80	36 078
3.	100 000	80 000	1,00	1,80	44 444
4.	311 000	248 800	0,85	1,30	225 158
5.	284 000	227 200	0,85	1,30	205 611
6.	95 000	76 000	0,85	1,00	89 412
7.	223 635	178 908	1,00	1,80	99 393
8.	90 000	72 000	1,00	1,30	55 385
9.	139 470	111 576	0,85	1,80	72 925
10.	95 000	76 000	0,85	1,80	49 673

Zdroj: vlastní zpracování, internetová inzerce

$$TH_{PS2} = (52\,977 + 36\,078 + 44\,444 + 225\,158 + 205\,611 + 89\,412 + 99\,393 + 55\,385 + 72\,925 + 49\,673) / 10 = 931\,056 / 10 = \mathbf{93\,105,60\,Kč}$$

Tržní hodnota porostní skupiny 2 činí 93 105,60 Kč.

- **Vzorky pro porostní skupinu 5 (jehličnatý porost, stáří 51 let)**

1. Moravskoslezský kraj, rozloha listnatého lesa 18 658 m², věk 62 až 78 let. Cena 320 000 Kč.
2. Moravskoslezský kraj, výměra 21 170 m², porost jehličnatý, stáří 40 let. Cena 550 000 Kč.
3. Zlínský kraj, smrkový les o celkové výměře 17 741 m², věk 40 až 65 let. Inzerovaná cena 695 000 Kč.
4. Jihomoravský kraj, les o výměře 10 923 m², porost listnatý ve věku 70 až 90 let. Cena 273 075 Kč.
5. Jihočeský kraj, rozloha lesa 16 481 m², porost jehličnatý, stáří porostu zhruba 60 let. Cena 160 000 Kč.
6. Jihočeský kraj, smíšený les, výměra činí 16 288 m², porost vhodný k těžbě. Inzerovaná cena 226 000 Kč.
7. Jihočeský kraj, les o rozloze 21 000 m², smíšený porost ve věku 65 let. Cena 49 000 Kč.
8. Vysočina, výměra jehličnatého lesa činí 29 841 m², věk porostu 60 let. Prodejní cena 537 138 Kč.
9. Pardubický kraj, les o výměře 17 537 m², porost smrkový, věk do 25 let. K prodeji za 270 000 Kč.
10. Pardubický kraj, listnatý les o rozloze 18 113 m², stáří porostu 59 let. Cena 299 000 Kč.

V porostní skupině 5 je stoprocentně zastoupený smrk pouze v okrajích je vtroušena olše a buk, ale to při stanovení koeficientu porostu zohledňovat nebudeme. Z toho vyplývá, že u jehličnatého porostu bude koeficient nastaven na hodnotu jedna. Věk tohoto porostu v roce 2011 je 51 let, proto koeficient stáří v rozmezí 51 až 60 let bude roven jedné.

Tab. 4.10 Porovnávací metoda PS5

Les č.	Inzerovaná cena (v Kč)	Korekční cena (v Kč)	K1 - porost	K2 - stáří	Upravená cena (v Kč)
1.	320 000	256 000	1,30	1,10	179 021
2.	550 000	440 000	1,00	0,80	550 000
3.	695 000	556 000	1,00	1,00	556 000
4.	273 075	218 460	1,30	1,20	140 039
5.	160 000	128 000	1,00	1,00	128 000
6.	226 000	180 800	1,15	1,40	112 298
7.	49 000	39 200	1,15	1,10	30 988
8.	537 138	429 710	1,00	1,10	390 646
9.	270 000	216 000	1,00	0,70	308 571
10.	299 000	239 200	1,30	1,00	184 000

Zdroj: vlastní zpracování, internetová inzerce

$$TH_{PS5} = (179\,021 + 550\,000 + 556\,000 + 140\,039 + 128\,000 + 112\,298 + 30\,988 + 390\,646 + 308\,571 + 184\,000) / 10 = 2\,579\,563 / 10 = \mathbf{257\,956,30\,Kč}$$

Porostní skupina 5 má tržní hodnotu 257 956,30 Kč.

• **Vzorky pro porostní skupinu 10 (smíšený porost, věk 103 let)**

1. Moravskoslezský kraj, les o celkové výměře 6 881 m², porost jehličnatý, mladina. Cena 45 334 Kč.
2. Zlínský kraj, les o rozloze 5 918 m², průměrný věk smíšeného porostu 50 let. Cena 710 160 Kč.
3. Zlínský kraj, les o celkové výměře 6 006 m², porost smíšený, věk 80 let. Inzerovaná cena 3 003 000 Kč.
4. Olomoucký kraj, výměra vzrostlého lesa činí 5 855 m², porost je smíšený. Cena 325 000 Kč.
5. Olomoucký kraj, les o celkové výměře 7 103 m², věk smrkového porostu 54 až 106 let. Cena 94 000 Kč.
6. Jihomoravský kraj, rozloha lesa 5 764 m², smíšený porost v době obmýtití. Cena 236 000 Kč.
7. Jihočeský kraj, les o celkové výměře 6 753 m², porost smíšený ve věku zhruba 30 let. Cena lesa 101 295 Kč.

8. Vysočina, smrkový les o rozloze 6 800 m², stáří 25 až 60 let. Ke koupi za 140 000 Kč.
9. Vysočina, výměra smíšeného lesa 6 509 m², stáří stromů 10 až 80 let. Cena 230 000 Kč.
10. Středočeský kraj, jehličnatý les, rozloha 6 500 m², vhodný k těžbě. Cena 385 000 Kč.

Koeficient porostu u jehličnatého lesa bude nabývat hodnoty jedna, poněvadž v porostní skupině 10 se vyskytuje smrk a jedle. Stáří porostu v roce 2011 je vyšší než 91 let, konkrétně 103 let, proto les zařadíme do skupiny les vhodný k těžbě. V relaci 91 let a výše bude koeficient stáří nabývat hodnoty 1.

Tab. 4.11 Porovnávací metoda PS10

Les č.	Inzerovaná cena (v Kč)	Korekční cena (v Kč)	K1 -porost	K2 -stáří	Upravená cena (v Kč)
1.	45 334	36 267	1,00	0,20	181 335
2.	710 160	568 128	1,15	0,50	988 049
3.	3 003 000	2 402 400	1,15	0,80	2 611 304
4.	325 000	260 000	1,15	0,50	452 174
5.	94 000	75 200	1,00	0,80	94 000
6.	236 000	188 800	1,15	1,00	164 174
7.	101 295	81 036	1,15	0,30	234 887
8.	140 000	112 000	1,00	0,50	224 000
9.	230 000	184 000	1,15	0,50	320 000
10.	385 000	308 000	1,00	1,00	308 000

Zdroj: vlastní zpracování, internetová inzerce

$$TH_{PS10} = (181\,335 + 988\,049 + 2\,611\,304 + 452\,174 + 94\,000 + 164\,174 + 234\,887 + 224\,000 + 320\,000 + 308\,000) / 10 = 5\,577\,923 / 10 = \mathbf{557\,792,30\,Kč}$$

Tržní hodnota této porostní skupiny je 557 792,30 Kč

- **Vzorky pro porostní skupinu 12 (smíšený les, stáří 125 let)**

1. Moravskoslezský kraj, les o výměře 3 916 m², porost listnatý, věk 40 až 60 let. Cena 99 000 Kč.
2. Zlínský kraj, les o rozloze 5 918 m², věk smíšeného porostu 50 let. Cena 710 160 Kč.

3. Zlínský kraj, les o výměře 6 006 m², porost smíšený, věk porostu 80 let. Cena činí 3 003 000 Kč.
4. Olomoucký kraj, výměra lesa 5 855 m², porost smíšený, věk 40 až 50 let. Cena 325 000 Kč.
5. Olomoucký kraj, jehličnatý les o výměře 4 254 m², stáří asi 45 let. Cena 311 000 Kč.
6. Jihomoravský kraj, les o celkové rozloze 4 332 m², porost je smrková mladina. Cena 95 000 Kč.
7. Jihomoravský kraj, rozloha lesa 5 764 m², smíšený porost v době obmýtlí. Cena 236 000 Kč.
8. Jihomoravský kraj, vzrostlý les o výměře 3 816 m², porost smíšený. Cena lesa činí 90 000 Kč.
9. Vysočina, smíšený les, výměra 5 197 m², věk lesa asi 25 let. Cena 28 945 Kč.
10. Středočeský kraj, rozloha lesa činí 5 555 m², porost je 20 let starý jasan. Cena 80 000 Kč.

Porost porostní skupiny 12 je velmi diferencovaný. Koeficient porostu u smíšeného lesa bude jedna. Věk tohoto porostu je opět vyšší než doba jeho obmýtlí (125 let), proto budeme u všech vzorků hodnotu koeficientu stáří snižovat. V rozmezí 91 a výše bude koeficient věku nabývat hodnoty jedné. Za každých deset let snížíme hodnotu koeficientu o 10 %.

Tab. 4.12 Porovnávací metoda PS12

Les č.	Inzerovaná cena (v Kč)	Korekční cena (v Kč)	K1 -porost	K2 -stáří	Upravená cena (v Kč)
1.	99 000	79 200	1,15	0,50	137 739
2.	710 160	568 128	1,00	0,50	1 136 256
3.	3 003 000	2 402 400	1,00	0,80	3 003 000
4.	325 000	260 000	1,00	0,50	520 000
5.	311 000	248 800	0,85	0,50	585 412
6.	95 000	76 000	0,85	0,20	447 059
7.	236 000	188 800	1,00	1,00	188 800
8.	90 000	72 000	1,00	0,50	144 000
9.	28 945	23 156	1,00	0,30	77 187
10.	80 000	64 000	1,15	0,20	278 261

Zdroj: vlastní zpracování, internetová inzerce

$$TH_{PS12} = (137\,739 + 1\,136\,256 + 3\,003\,000 + 520\,000 + 585\,412 + 447\,059 + 188\,800 + \\ + 144\,000 + 77\,187 + 278\,261) / 10 = 6\,517\,714 / 10 = \mathbf{651\,771,40\,Kč}$$

Tržní hodnota porostní skupiny 12 činí 651 771,40 Kč

4.3 Shrnutí

V této kapitole jsme na základě údajů z lesnické hospodářské osnovy vypočítali administrativní ceny jednotlivých porostních skupin lesního majetku. Dále jsme aplikovali porovnávací metodu tržního způsobu oceňování a takto zjistili tržní hodnoty těchto porostních skupin.

V následující kapitole budeme ve výpočtech pokračovat. Zjistíme celkovou administrativní cenu a tržní hodnotu oceňovaného majetku a to tak, že sečteme dílčí výsledky, které jsme získali v této kapitole. Dále provedeme srovnání výsledků v rámci jednotlivých porostních skupin, ale i lesa jako celku.

5 KOMPARACE VÝSLEDKŮ A NÁVRH ŘEŠENÍ

V této kapitole se zaměříme na vyhodnocení použitých metod při ocenění lesního majetku a také na analýzu dosažených výsledků prostřednictvím těchto metod. V praxi existuje řada způsobů jak vypočítat hodnotu majetku a výběr metody tedy ovlivní konečný výsledek. V této diplomové práci jsme nejprve zjišťovali úřední cenu lesního pozemku s lesním porostem a dále jsme aplikovali i tržní oceňování konkrétně metodu porovnávací.

5.1 Administrativní oceňování

Použití administrativního způsobu se oproti tržnímu jeví jako snazší. Důvodem je zejména fakt, že v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a v jeho prováděcí vyhlášce č. 3/2008 Sb. jsou přesně definovány kroky výpočtu administrativní ceny. Také zde nalezneme hodnoty nezbytné pro výpočet. Z určitého úhlu pohledu můžeme administrativní způsob výpočtu chápat jako spravedlivý, poněvadž cena vypočítaná tímto způsobem bude u obdobného lesního majetku srovnatelná.

Negativním prvkem u administrativního ocenění je skutečnost, že administrativní cena lesa je opravdu úřední cenou. Takto vypočítaná cena neodpovídá situaci na trhu s nemovitostmi. Dále tento způsob výpočtu vyžaduje neustálé aktualizování zákona a oceňovací vyhlášky. Děje se tak zpravidla jednou ročně, což je náročné nejen finančně, ale také časově.

5.1.1 Výsledná administrativní cena

Abychom získali konečnou administrativní cenu zvoleného lesa, musíme nejprve sečíst všechny dílčí výsledky, ke kterým jsme došli v průběhu předešlé kapitoly. To znamená sečíst administrativní ceny všech porostních skupin, tedy ceny lesních pozemků a lesních porostů.

• Porostní skupina 0	7 488,00 Kč
z toho: lesní pozemek	7 488,00 Kč
lesní porost	0,00 Kč
• Porostní skupina 1	87 175,80 Kč
z toho: lesní pozemek	45 406,40 Kč

lesní porost (smrk)	31 289,50 Kč
lesní porost (javor)	1 397,30 Kč
lesní porost (buk)	9 082,60 Kč
• Porostní skupina 2	60 434,90 Kč
z toho: lesní pozemek	20 862,40 Kč
lesní porost (smrk)	31 129,20 Kč
lesní porost (buk)	8 443,30 Kč
• Porostní skupina 5	531 415,80 Kč
z toho: lesní pozemek	86 112,00 Kč
lesní porost (smrk)	445 303,80 Kč
• Porostní skupina 10	386 860,80 Kč
z toho: lesní pozemek	39 052,00 Kč
lesní porost (smrk)	287 681,10 Kč
lesní porost (jedle)	60 127,70 Kč
• Porostní skupina 12	233 176,30 Kč
z toho: lesní pozemek	30 066,40 Kč
lesní porost (smrk)	181 211,30 Kč
lesní porost (jedle)	13 208,00 Kč
lesní porost (buk)	8 690,60 Kč
<hr/>	
Výsledná administrativní cena činí	1 306 551,60 Kč

5.2 Tržní oceňování

Pro výpočet tržní hodnoty lesa byla zvolená porovnávací metoda. U této metody jsme měli větší prostor pro vlastní úsudek, čímž se výpočty staly zajímavějšími. Aplikace porovnávací metody si vyžaduje podrobné nastudování dané problematiky a také větší zamyšlení. Nejdříve jsme si museli vyhledat příslušný lesní majetek a sestavit z něj databázi vzorků. Tyto vzorky byly následně upravovány a srovnávány. Při výpočtech jsme narazili na řadu skutečností, které mohou cenu majetku ovlivnit, proto jsme si zvolili dva koeficienty odlišnosti, které měly rozdíly zmírnit.

Tento způsob výpočtu byl náročnější než administrativní, ale výsledná tržní hodnota lesního majetku je jakýmsi odrazem na trhu s nemovitostmi.

5.2.1 Výsledná tržní hodnota

Celkovou tržní hodnotu tohoto lesního majetku získáme jako součet dílčích výsledků. To znamená, že nyní sečteme tržní hodnoty všech šesti porostních skupin, které jsme získali na základě porovnávací metody.

• Tržní hodnota PS ₀	75 161,70 Kč
• Tržní hodnota PS ₁	108 326,20 Kč
• Tržní hodnota PS ₂	93 105,60 Kč
• Tržní hodnota PS ₅	257 956,30 Kč
• Tržní hodnota PS ₁₀	557 792,30 Kč
• Tržní hodnota PS ₁₂	651 771,40 Kč
<hr/>	
Výsledná tržní hodnota	1 744 113,50 Kč

5.3 Komparace dílčích výsledků

Nyní srovnáme výsledky, které jsme získali v předchozí kapitole. Budeme tedy srovnávat administrativní ceny a tržní hodnoty porostních skupin. Pro lepší přehlednost jsou vypracovány ke všem porostním skupinám tabulky (5.1 - 5.6) a v příloze č. 2 jsou umístěny grafy.

- **Porostní skupina 0**

Administrativní cena porostní skupiny 0 činí 7 488 Kč. Tržní hodnota zjištěná porovnávací metodou činí 75 161,70 Kč. Rozdíl těchto cen je markantní a to 67 673,70 Kč. Ve srovnání s tržní hodnotou je administrativní cena zhruba o 90 % nižší. Podstatný vliv na tento výsledek měl fakt, že tuto porostní skupinu, podle platné lesnické hospodářské osnovy, tvořila pouze holina. Nebyla zde počítána cena lesního porostu.

Tab. 5.1 Komparace PS0

Administrativní cena		7 488,00 Kč
z toho:	lesní pozemek	7 488,00 Kč
	lesní porost	0,00 Kč
Tržní hodnota		75 161,70 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

- **Porostní skupina 1**

Celková administrativní cena této porostní skupiny je ve výši 87 175,80 Kč. Tržní hodnota činí 108 326,20 Kč. Z toho vyplývá, že tržní hodnota je opět vyšší než cena administrativní a to asi o 21 150,40 Kč. Rozdíl je zhruba 19,5 %.

Tab. 5.2 Komparace PS1

Administrativní cena		87 175,80 Kč
z toho:	lesní pozemek	45 406,40 Kč
	lesní porost	41 769,40 Kč
Tržní hodnota		108 326,20 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

- **Porostní skupina 2**

Výsledná administrativní cena porostní skupiny činí 60 434,90 Kč. Tržní hodnota vyšla o 32 670,70 Kč vyšší a to 93 105,60 Kč. V procentním vyjádření představuje rozdíl těchto výsledků zhruba 35 %. I v tomto případě tržní hodnota převýšila administrativní cenu.

Tab. 5.3 Komparace PS2

Administrativní cena		60 434,90 Kč
z toho:	lesní pozemek	20 862,40 Kč
	lesní porost	39 572,50 Kč
Tržní hodnota		93 105,60 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

- **Porostní skupina 5**

Porostní skupina 5 byla specifická zejména v tom, že porost byl tvořen pouze smrkovým porostem. U ostatních zalesněných porostních skupin se vždy jednalo o porost smíšený. Administrativní cenu tvořil lesní pozemek v hodnotě 86 112 Kč a lesní porost v hodnotě 445 303,80 Kč. Z toho plyne, že celková administrativní cena této porostní skupiny činí 531 415, 80 Kč. Tržní hodnota činí 257 956,30 Kč. Při srovnání úřední ceny a tržní hodnoty, dojdeme k závěru, že tržní hodnota je zhruba o 51 % nižší. Rozdíl činí 237 459,50 Kč.

Tab. 5.4 Komparace PS5

Administrativní cena		531 415,80 Kč
z toho:	lesní pozemek	86 112,00 Kč
	lesní porost	445 303,80 Kč
Tržní hodnota		257 956,30 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

- Porostní skupina 10**

Úřední cena této porostní skupiny činí 386 860,80 Kč. Tak jako ve většině případů je tato cena nižší než tržní hodnota. Tržní hodnota této porostní skupiny je 557 792,30 Kč. Rozdíl administrativní ceny a tržní hodnoty je asi 30 %.

Tab. 5.5 Komparace PS10

Administrativní cena		386 860,80 Kč
z toho:	lesní pozemek	39 052,00 Kč
	lesní porost	347 808,80 Kč
Tržní hodnota		557 792,30 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

- Porostní skupina 12**

Srovnáme-li hodnoty, které jsme získali na základě administrativního a tržního způsobu, vidíme, že tržní hodnota je 651 771,40 Kč a úřední cena činí 233 176,30 Kč. Rozdíl těchto částek je 418 595,10 Kč, v procentním vyjádření 36 %.

Tab. 5.6 Komparace PS12

Administrativní cena		233 176,30 Kč
z toho:	lesní pozemek	30 066,40 Kč
	lesní porost	203 119,90 Kč
Tržní hodnota		651 771,40 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě dosažených výsledků můžeme konstatovat, že pro ocenění je důležité zvolit si správnou metodu, kterou budeme následně aplikovat. Lesní majetek se skládal z šesti porostních skupin. U všech jsme vypočítali administrativní cenu a tržní hodnotu.

Tržní hodnota byla spočítaná porovnávací metodou. U pěti porostních skupin byla tržní hodnota vyšší než administrativní cena. Rozdíl se pohyboval od 19,5 % do 90 %.

Tímto byla vyvrácena první hypotéza, kterou jsme si v úvodu stanovili. Tržní hodnota všech porostních skupin bude vyšší než administrativní cena.

5.4 Komparace výsledné administrativní ceny a tržní hodnoty

Nyní je na řadě srovnání výsledné administrativní ceny a tržní hodnoty lesního majetku. Celková administrativní cena lesa o výměře 42 000 m² činí 1 306 551,60 Kč. Podle zákona o oceňování a jeho prováděcí vyhlášky se výsledná cena zaokrouhluje na celé desetikoruny. To znamená, že cena po zaokrouhlení činí **1 306 550 Kč**. Aplikací porovnávací metody tržního oceňování hodnota tohoto majetku dosahuje výše 1 744 113,50 Kč. Zaokrouhlíme opět na celé desetikoruny, tj. **1 744 110 Kč**.

Rozdíl činí 437 560 Kč což je zhruba 25 %.

Tímto byla potvrzena druhá hypotéza. Tržní hodnota lesního majetku jako celku byla vyšší než cena zjištěná administrativním způsobem.

5.5 Návrh řešení

Po důkladném seznámení s problematikou oceňování majetku a na základě poznatků z této diplomové práce jsme došli k závěru, že existuje řada okolností, které mohou mít vliv na jednotlivé výpočty. Prvním faktorem, který by mohl ovlivnit cenu majetku, je **stav pozemku**. To znamená, zda se na lesním pozemku nachází lesní porost či nikoli. Dále důležitou roli při výpočtu hraje také **stáří porostu**. Obecně je známo, že čím je porost starší tím je hodnotnější. Ovšem otázkou zůstává, jak moc tato veličina dokáže výslednou hodnotu ovlivnit. Tyto okolnosti můžeme chápat jako určité slabiny ať administrativního způsobu ocenění nebo toho tržního.

Proto na závěr této kapitoly provedeme výběr dvou reprezentativních vzorků z výše uvedených porostních skupin a opět vypočítáme administrativní cenu. Rozdíl bude ale v tom, že k věku dané porostní skupiny připočítáme 6 let.

- **Reprezentativní vzorek č. 1**

Jako reprezentativní vzorek č. 1 si zvolíme porostní skupinu 0. A to z toho důvodu, že při výpočtu administrativní ceny jsme čerpali údaje z aktuální lesnické hospodářské

osnovy. Tato porostní skupina byla vedena jako holina a tudíž jsme počítali pouze cenu lesního pozemku a nikoli cenu lesního porostu. Toto je hlavní důvod proč rozdíl mezi výslednou administrativní cenou a tržní hodnotou byl tak markantní. Pro připomenutí rozdíl byl zhruba 90 %. Do roku 2014 je na tomto lesním pozemku naplánovaná výsadba lesního porostu. Mělo by se jednat o smrkový a bukový porost. Proto nyní vypočítáme administrativní cenu této porostní skupiny s přihlédnutím na danou výsadbu.

Lesní pozemek:

Základní cena lesního pozemku podle Přílohy č. 24 k vyhlášce č. 3/2008 Sb. činí 5,85 Kč/m² (5 - jedlo-bukový, S - středně bohatá). Tuto cenu si snížíme o 20 %, poněvadž daný lesní majetek se nachází v chráněné krajinné oblasti. Tím získáme základní cenu upravenou. ZCU = 4,68 Kč/m². Administrativní cenu lesního pozemku získáme jako součin základní ceny upravené a výměry tohoto pozemku. AC = 4,68 x 1 600 = **7 488 Kč**.

Lesní porost:

Lesní porost se bude skládat ze smrku a buku. Smrk bude vysazen na 1 200 m² a zbytek bude tvořit buk. Relativní výškové bonity smrku jsou 1 u buku 3.

Smrk

Cena mýtní výtěže $A_u = (80,75 + 91,6)/2 = 86,175 \text{ Kč/m}^2$

Náklady na zajištění kultury $\underline{c} = 12,46 \text{ Kč/m}^2$

Věkový hodnotový faktor $f_a = 0,060$

Opravný faktor $1/f_{uv} = 1/0,902$

Věkový koeficient $K_v = 1 - (u - a) \times 0,005 = 0,48$

Zákl. cena $H_a = [(86,175 - 12,46) \times 0,060 \times (1/0,902) + 12,46] \times 0,9 = 15,62709313 \text{ Kč/m}^2$

Základní cena upravená ZCU = 15,62709313 x 0,48 = 7,501004701 Kč/m².

Administrativní cena AC = 7,501004701 x 1 200 = **9 001,20 Kč**.

Buk

Cena mýtní výtěže $A_u = (69,96 + 78,19)/2 = 74,075 \text{ Kč/m}^2$

Náklady na zajištění kultury $\underline{c} = 23,39 \text{ Kč/m}^2$

Věkový hodnotový faktor $f_a = 0,080$

Opravný faktor $1/f_{uv} = 1/0,888$

$$\text{Věkový koeficient } K_v = 1 - (u - a) \times 0,005 = 0,48$$

$$H_a = [(74,075 - 23,39) \times 0,080 \times (1/0,888) + 23,39] \times 0,9 = 25,16059459 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZCU = 25,16059459 \times 0,48 = 12,07708541 \text{ Kč/m}^2.$$

$$AC = 12,07708541 \times 400 = \mathbf{4\,830,80 \text{ Kč.}}$$

Z následující tabulky (5.7) je patrné, že nová administrativní cena se od původní zvýšila o 13 832 Kč. Tímto došlo ke snížení rozdílu mezi administrativní cenou a tržní hodnotou na 72 %.

Tab. 5.7 Komparace PS0 s lesním porostem

Administrativní cena		21 320,00 Kč
z toho:	lesní pozemek	7 488,00 Kč
	lesní porost	13 832,00 Kč
Tržní hodnota		75 161,70 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě dosažených výsledků u tohoto reprezentativního vzorku můžeme konstatovat, že administrativní cena šestiletého smíšeného porostu zastoupeného na ploše 1 600 m² činí 13 832 Kč. Průměrná hodnota této porostní skupiny činí 8,645 Kč/m². Každým rokem se cena této porostní skupiny navýšila o cenu lesního porostu a to v průměru o 2 305,30 Kč za každý rok.

• Reprezentativní vzorek č. 2

Reprezentativní vzorek č. 2 bude zastupovat porostní skupinu 5. Důvodem je fakt, že u této porostní skupiny jako jediné vyšla celková administrativní cena vyšší než tržní hodnota. Nyní vypočítáme novou administrativní cenu této porostní skupiny, abychom mohli posoudit, do jaké míry věk porostu ovlivňuje konečný výsledek.

Lesní pozemek:

Výměra tohoto lesního pozemku činí 18 400 m². Dle lesnické hospodářské osnovy se jedná o lesní typ 5S1 (5 - jedlo-bukový, S - středně bohatá). Základní cena tohoto lesního typu činí 5,85 Kč/ m². Tuto cenu si dále snížíme o 20 %, daný lesní pozemek se nachází v chráněné krajinné oblasti. Takto získáme základní cenu upravenou, ZCU =

4,68 Kč/m². Administrativní cenu vypočítáme jako součin základní ceny upravené a výměry pozemku. $AC = 4,68 \times 18\,400 = \mathbf{86\,112\,Kč}$.

Lesní porost:

V případě této porostní skupiny se jedná pouze o smrkový porost. To znamená, že smrk je vysazen na celých 18 400 m². Relativní výškové bonity smrku jsou 1. To, co změníme, bude stáří porostu z původních 45 na 51 let. Na základě nových výsledků si dokážeme udělat představu, jak velký vliv má při oceňování stáří porostu.

Smrk

Cena mýtní výtěžce $A_u = (80,75 + 91,6)/2 = 86,175 \text{ Kč/m}^2$

Náklady na zajištění kultury $\underline{c} = 12,46 \text{ Kč/m}^2$

Věkový hodnotový faktor $f_a = 0,431$

Opravný faktor $1/f_{uv} = 1/0,902$

Věkový koeficient $K_v = 1 - (u - a) \times 0,005 = 0,705$

Zákl. cena $H_a = [(86,175 - 12,46) \times 0,431 \times (1/0,902) + 12,46] \times 0,9 = 42,91471896 \text{ Kč/m}^2$

Základní cena upravená $ZCU = 42,91471896 \times 0,705 = 30,25487687 \text{ Kč/m}^2$.

Administrativní cena $AC = 30,25487687 \times 18\,400 = \mathbf{556\,689,7343\,Kč}$.

Z následující tabulky (5.8) je zřejmé, že nová administrativní cena se od té původní opět navýšila o 111 385,90 Kč. Tato změna představuje navýšení stáří smrkového porostu o šest let.

Tab. 5.8 Komparace PS5 se starším porostem

Administrativní cena		642 801,70 Kč
z toho:	lesní pozemek	86 112,00 Kč
	lesní porost	556 689,70 Kč
Tržní hodnota		257 956,30 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z výsledků reprezentativního vzorku č. 2 můžeme konstatovat, že cena smrkového porostu by se v rozpětí 45 až 51 let zvýšila průměrně o 18 564,31667 Kč za rok.

V této kapitole jsme zhodnotili jednotlivé způsoby oceňování. Dále jsme provedli komparaci dosažených výsledků a také jsme vyzkoušeli, jaký vliv mají na výslednou administrativní cenu změny určitých skutečností.

Jak již bylo v diplomové práci zmíněno, administrativní cena lesa je chápána dvousložkově. To znamená, že cenu lesa netvoří jen cena pozemku, ale i porost na něm rostoucí. Z toho lze tedy vyvodit, že lesní porost nám vždy celkovou administrativní cenu lesa navýší. Příkladem je reprezentativní vzorek č. 1.

Hodnoty jednotlivých veličin potřebných k výpočtu administrativní ceny jsou uvedeny v přílohách prováděcí vyhlášky zákona o oceňování. Řada těchto hodnot se určuje na základě přiřazení porostu podle jeho stáří. Veličiny, které se takto určují, jsou náklady na zajištění kultury (c) a věkové hodnotové faktory (f_a). Dále vyhláška zohledňuje stáří porostu i při výpočtu věkového koeficientu lesního porostu (K_v). Na reprezentativním vzorku č. 2 jsme si názorně ukázali, co způsobí změna stáří porostu.

Problematika oceňování lesního majetku je komplikovaná a zejména závislá na odborných znalostech a zkušenostech z tohoto oboru. Dle mého názoru je **metodika administrativního oceňování nedostatečná**. I když se zákon o oceňování majetku, včetně jeho prováděcí vyhlášky, každoročně aktualizuje, ve skutečnosti **nereaguje na změny**, které se projevují **v ekonomice**. U hodnot řady veličin nedošlo za posledních pár let k žádné nebo minimální změně.

Původní vyhláška č. 279/1997 Sb. byla čtyřikrát novelizovaná a následně vyhláškou č. 540/2002 Sb. zrušena. I tato vyhláška prošla několika novelizacemi a později pozbyla platnosti. V současné době se v oblasti oceňování nemovitostí odkazujeme na oceňovací vyhlášku č. 3/2008 Sb. (**aktuálně č. 364/2010 Sb.**).

Zaměřila jsem se na veličinu **náklady na zajištění kultury (c)**. Tyto náklady tvoří např. ceny sazenic, náklady na zalesnění, ožínání, také je nutné stromečky chránit proti okusu a samozřejmě se do těchto nákladů počítá i cena práce a pohonných hmot.

Porovnávala jsem hodnoty ve vybraných oceňovacích vyhláškách a jejich novelách. Pořadí výběru bylo následující: *původní vyhláška č. 279/1997 Sb.*, novela č. 127/1999 Sb., dále novela č. 325/2002 Sb. Další byla *vyhláška č. 540/2002 Sb.* a její novely č. 640/2004 Sb. a č. 617/2006 Sb. Na závěr *vyhláška č. 3/2008 Sb.* a její novela č. 364/2010 Sb.

V první novele původní vyhlášky došlo ke změně hodnot nákladů na zajištění kultury. U některých skupin dřevin se jednalo o navýšení těchto nákladů, u jiných skupin se tyto náklady snížily. Ovšem od této novely z roku 1999 již k žádné změně nedošlo. Náklady na zajištění kultury jsou již po několik let totožné, nedošlo k žádné aktualizaci těchto nákladů (viz. Příloha č. 4). V novelách nebyl vůbec zohledněný růst cen v ekonomice. Reakce na změny na trhu jsou minimální, téměř žádné a proto si myslím, že administrativní cena majetku neodpovídá situaci na trhu s nemovitostmi.

6 ZÁVĚR

Význam lesů a lesního hospodářství je spojený s životním stylem obyvatelstva a prioritami veřejné politiky. Lesnickou politiku můžeme chápat, jako oficiální výraz zájmu státu, který sleduje trvalé zachování lesa pro budoucí generace. Tímto je myšlený les, který poskytuje nejen trvalou produkci dříví, ale plní i veřejně prospěšné funkce.

Lesnictví má v České republice dlouholetou tradici a můžeme jej považovat za samostatné a značně specifické odvětví národního hospodářství. Zvláštnosti lesnictví se projevují zejména v jeho postavení, výsledcích i řízení. Výrobní proces lesního hospodářství je velmi odlišný od výrobních procesů ostatních výrobních odvětví.

Tématem mé diplomové práce bylo „Oceňování lesů v České republice.“ Diplomová práce byla členěna do šesti kapitol, včetně úvodu a závěru. V teoretické části, kterou tvořily kapitoly 2 a 3, jsme se věnovali vztahu veřejné politiky a lesního hospodářství a dále byl popsán tržní a administrativní způsob oceňování lesů v České republice. V druhé části diplomové práce, kterou tvořily kapitoly 4 a 5, byl popsán vybraný lesní majetek, včetně rozdělení na jednotlivé porostní skupiny. Dále jsme v této praktické části aplikovali administrativní a tržní ocenění. K výpočtu tržní hodnoty jsme si po pečlivém uvážení zvolili porovnávací metodu. Následně jsme výsledné administrativní ceny a tržní hodnoty vzájemně porovnávali a navrhli řešení.

Cílem mé diplomové práce byla analýza administrativního a tržního ocenění lesního majetku a zjištění administrativní ceny a tržní hodnoty konkrétního lesa. Tento cíl byl naplněn prostřednictvím 4. a 5. kapitoly této práce. Na základě těchto kapitol jsme mohli porovnat oba způsoby oceňování a tím i popsat jejich pozitiva a negativa.

V úvodu práce byly stanoveny dvě pracovní hypotézy. První pracovní hypotéza předpokládala, že u všech porostních skupin bude výsledná tržní hodnota vyšší než administrativní cena. Druhá pracovní hypotéza zněla: „Výsledná tržní hodnota bude vyšší než administrativní cena tohoto lesního majetku.“ Důvodem formulace těchto hypotéz byl předpoklad, že administrativní způsob výpočtu ceny lesního majetku neodpovídá situaci na trhu s nemovitostmi, poněvadž trh se dřívím je dynamický a neustále se přizpůsobuje nabídce a poptávce na tomto trhu, zatímco administrativní způsob výpočtu můžeme považovat určitým způsobem za strnulý.

První hypotézu se nám na základě dosažených výsledků podařilo vyvrátit. U každé porostní skupiny jsme vypočítali administrativní cenu a tržní hodnotu. U pěti z šesti porostních skupin byla tržní hodnota vyšší než administrativní cena.

Druhou pracovní hypotézu se nám podařilo potvrdit. Celková administrativní cena vybraného lesního majetku byla nižší než tržní hodnota tohoto lesa zjištěná porovnávací metodou.

Problematika oceňování lesního majetku je všeobecně komplikovaná a zejména závisí na odborných znalostech a zkušenostech z tohoto oboru. Po důkladném seznámení s oblastí oceňování majetku a na základě poznatků z této diplomové práce můžeme dojít k závěru, že existuje řada okolností, které mohou mít vliv na jednotlivé výpočty. Tyto okolnosti můžeme chápat jako určité slabiny ať administrativního způsobu ocenění nebo toho tržního. Existuje řada způsobů jak ocenit lesní majetek, ale v praxi chybí konkrétní metoda, která by umožnila komplexní ocenění.

Dle mého názoru je **metodika administrativního oceňování nedostatečná**. Zákon o oceňování majetku, včetně jeho prováděcí vyhlášky, se každoročně aktualizuje, ale v řadě oblastí ve skutečnosti **nereaguje na změny**, které se projevují **v ekonomice**. Řada hodnot v oceňovací vyhlášce stagnuje. U řady z nich nedošlo za posledních pár let k žádné nebo minimální změně.

Jako příklad jsem si zvolila náklady na zajištění kultury (c). Jednotlivé hodnoty jsou uvedeny v Příloze č. 29 k oceňovací vyhlášce č. 3/2008 Sb. zákona o oceňování. Zajímalo mě, zda v posledních letech došlo k aktualizaci těchto hodnot.

Po prostudování konkrétních vyhlášek a jejich novelizací, respektive příloh týkajících se nákladů na zajištění kultury, jsem došla k závěru, že od roku 1999 nedošlo k žádné aktualizaci těchto nákladů. Nebyl zde vůbec zohledněný růst cen, ať už se jedná o růst ceny sazenic, růst ceny pracovní síly nebo ceny pohonných hmot, aj. Reakce na změny na trhu jsou minimální, téměř žádné a proto si myslím, že administrativní cena majetku neodpovídá situaci na trhu s nemovitostmi.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní publikace:

- [1] BRADÁČ, A., a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 3. vyd. Praha: LINDE, 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
- [3] DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.
- [4] MATĚJÍČEK, J., SKOBÍK, J. *Oceňování lesa I*. Praha: MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3.
- [5] SEBERA, J. *Oceňování lesa*. 1. vyd. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2004. 114 s. ISBN 80-7157-818-5.
- [6] ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

Elektronická studijní opora:

- [7] MAREČKOVÁ, E., SLAVATA, D. *Oceňování majetku B*. Ostrava: VŠB - Technická univerzita OSTRAVA, 2008. 155 s. Elektronická podoba.
- [8] SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB -Technická univerzita Ostrava, 2005. 132 s. Elektronická podoba.

Legislativa:

- [9] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.
- [10] Oceňovací vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- [11] Oceňovací vyhláška Ministerstva financí ČR č. 279/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- [12] Oceňovací vyhláška Ministerstva financí ČR č. 540/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- [13] Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů.
- [14] Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů.
- [15] Zákon č. 487/2009 Sb., o státním rozpočtu České republiky na rok 2010.

- [16] Zákon č. 256/2000 Sb., o Státním zemědělském intervenčním fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Internetové zdroje:

- [17] Mezi stromy. *Vlastnictví lesů v České republice* [online]. Nadace dřevo pro život, vyrobil Simopt: c 2007 [citováno 25. 10. 2010]. Dostupné na www: <http://www.mezistromy.cz/cz/les/pestovani-lesa/vlastnictvi-lesu-v-cr>.
- [18] Mezi stromy. *Vlastnictví lesů v České republice* [online]. Nadace dřevo pro život, vyrobil Simopt: c 2007 [citováno 30. 10. 2010]. Dostupné na www: <http://www.mezistromy.cz/cz/les/pestovani-lesa/vlastnictvi-lesu-v-cr>.
- [19] Ministerstvo zemědělství ČR. *Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství 2009* [online]. Ministerstvo zemědělství ČR: c 2009 - 2010 [citováno 11. 9. 2010]. Dostupné na www: http://eagri.cz/public/web/file/60217/Zprava_o_stavu_lesa_09.
- [20] Ministerstvo životního prostředí ČR [online]. Ministerstvo životního prostředí ČR: c 2008 - 2011 [citováno 11. 9. 2010]. Dostupné na www: <http://www.mzp.cz>
- [21] Ministerstvo zemědělství ČR. *Národní lesnický program 2007 - 2013* [online]. Ministerstvo zemědělství ČR: c 2009 - 2010 [citováno 11. 2. 2011]. Dostupné na www: http://eagri.cz/public/web/file/4137/NLP_na_obdob_do_roku_2013.doc.
- [22] Ministerstvo zemědělství ČR. *Program rozvoje venkova na období 2007 - 2013*. [online]. Ministerstvo zemědělství ČR: c 2009 - 2010 [citováno 12. 6. 2010]. Dostupné na www: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2007/2013>.
- [23] Ministerstvo zemědělství ČR. *Podpůrný a garanční lesnický fond*. [online]. Ministerstvo zemědělství ČR: c 2009 - 2010 [citováno 12. 8. 2010]. Dostupné na www: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/podpurny-a-garancni-lesnicky-fond>.
- [24] Ministerstvo zemědělství ČR. *Dotace v zemědělství a lesnictví*. [online]. Ministerstvo zemědělství ČR: c 2009 - 2010 [citováno 12. 6. 2010]. Dostupné na www: <http://eagri.cz/public/eagri/dotace>.
- [25] Státní zemědělský a intervenční fond. *Dotační programy* [online]. Státní zemědělský a intervenční fond: c 2000 - 2011 [citováno 15. 6. 2010]. Dostupné na www: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/dalsi-dotacni-programy>.
- [26] Vojenské lesy a statky. *Pro veřejnost* [online]. Vojenské lesy a statky, s. p.: c 2006 [citováno 1. 8. 2010]. Dostupné na www: <http://www.vls.cz/default.asp?lang=cz&ids=1403&idm=1261>.

- [27] Lesy ČR. *Finanční podpora z EU* [online]. Epublsher: c 2008 [citováno 5. 11. 2010]. Dostupné na www: <http://www.lesy-cr.cz/cs/odborna-verejnost/informace-o-financni-podpore-z-eu.ep/>.
- [28] Lesy ČR. *Dotace z Programu rozvoje venkova*. [online]. Epublsher: c: 2008 [citováno 10. 8. 2010]. Dostupné na www: <http://www.lesy-cr.cz/cs/odborna-verejnost/dotace-z-prv.ep/>.
- [29] Český úřad zeměměřičský a katastrální. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Czug.cz [citováno 13. 1. 2011]. Dostupné na www: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarExtent=990320.44597457629-1239836-346646.55402542371-923033&MarWindowName=Marushka>.
- [30] Český statistický úřad [online]. Český statistický úřad: c 2011 [citováno 20. 3. 2011]. Dostupné na www: <http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/p/7007-10>.
- [31] Lesní znalec. *Oceňování lesa*. [online]. Lesniznalec.cz [citováno 10. 8. 2010]. Dostupné na www: <http://www.lesniznalec.cz/ocenovani-lesa/studijni-materialy>.
- [32] Sreality [online]. Seznam.cz: c 1996 - 2011 [citováno 1. 2. 2011]. Dostupné na www: http://www.sreality.cz/search?category_type_cb=1&category_main_cb_3&sub%5B%5D%=21&price_min=&price_max=®ion=&distance=0&estate_area_min=&estate_area_max=&age=0&extension=0&sort=0&perpage=10&hide_regions=0&-1.

Ostatní zdroje:

- [33] Lesnická hospodářská osnova

SEZNAM ZKRATEK

aj.	a jiné
atd.	a tak dále
CEPF	Konference evropských vlastníků lesů
č.	číslo
ČR	Česká republika
EAFRD	Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova
EU	Evropská unie
FECOF	Federace evropských obecních lesů
ha	hektar
Kč	koruna česká
ks	kus
mil.	milion
MO	Ministerstvo obrany
MZe	Ministerstvo zemědělství
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
např.	například
NLP	Národní lesnický program
Obr.	obrázek
PRV	Program rozvoje venkova
PS0	porostní skupina 0
PS1	porostní skupina 1
PS2	porostní skupina 2
PS5	porostní skupina 5
PS10	porostní skupina 10
PS12	porostní skupina 12
s. p.	státní podnik
Sb.	sbírka
SOT	Společná organizace trhu
SR	státní rozpočet
SZIF	Státní zemědělský a intervenční fond
Tab.	tabulka
tzn.	to znamená
viz	lze vidět

Zkratky použité ve vzorcích:

a	rok realizace probírek
A_u	hodnota mýtní výtěže
B	hodnota pozemku
B^*	náklady ušlých příležitostí
B_a	zakmenění ve věku ke dni ocenění
B_u	hodnota lesní půdy
c	náklady na zajištěnou kulturu
c_i	jednotková cena těchto sortimentů
C_{NP}	cena nelesního porostu
C_{SD}	cena v Kč/m ² pro příslušnou skupinu dřevin
D	roční výnos z těžby dřeva
D_a	výnos z probírek
f_a	věkový hodnotový faktor
H_a	základní cena
H_{em}	cena lesního porostu
H_{K_m}	hodnota lesního porostu
H_m	hodnota porostu
i	lesní míra kapitalizace
j	rok vzniku vedlejších výnosů
K_5	polohový koeficient
K_p	koeficient prodejnosti
$K_{p/s}$	koeficient přírážek/srážek
K_{sv}	koeficient sadovnického významu
K_{vp}	koeficient vegetační pokrývnosti
K_z	koeficient typu zeleně
m	věk porostu
n	rok realizace probírek
N	přidružené činnosti
N_j	případné vedlejší výnosy
P_{SD}	podíl skupiny dřevin
q_i	množství jednotlivých sortimentů (v m ³)

r	renta
R	zisk z prodeje majetku
r	čistý roční výnos
SSB_{SD}	součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin
u	doba obmýetí
V	kapitálová hodnota správních nákladů
v	náklady na správu
V_{NP}	výměra nelesního porostu
V_{SD}	výměra zastoupené skupiny dřevin
W	čistý výnos z lesa

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 29. 4. 2011

.....
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

Růžový pahorek 313, 738 01 Frýdek-Místek

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Průměrné ceny surového dříví v České republice v roce 2010

Příloha č. 3: Komparace dílčích výsledků - grafické znázornění

Příloha č. 4: Náklady na zajištění kultury

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Snímek č. 1



Zdroj: vlastní zpracování

Snímek č. 2



Zdroj: vlastní zpracování

Snímek č. 3



Zdroj: vlastní zpracování

Snímek č. 4



Zdroj: vlastní zpracování

Příloha č. 2: Průměrné ceny surového dříví v České republice v roce 2010

Tab. 1 Jehličnatý sortiment v Kč/m³

Název	4. čtvrtletí	Průměr od počátku roku
I. třída jakosti - smrk	3 017,00	3 407,00
I. třída jakosti - borovice	----	2 293,00
I. třída jakosti - modřín	----	4 769,00
Průměrná cena I. třída jakosti		3 490,00
VI. třída jakosti - palivové dříví	570,00	537,00

Zdroj: vlastní zpracování, Český statistický úřad

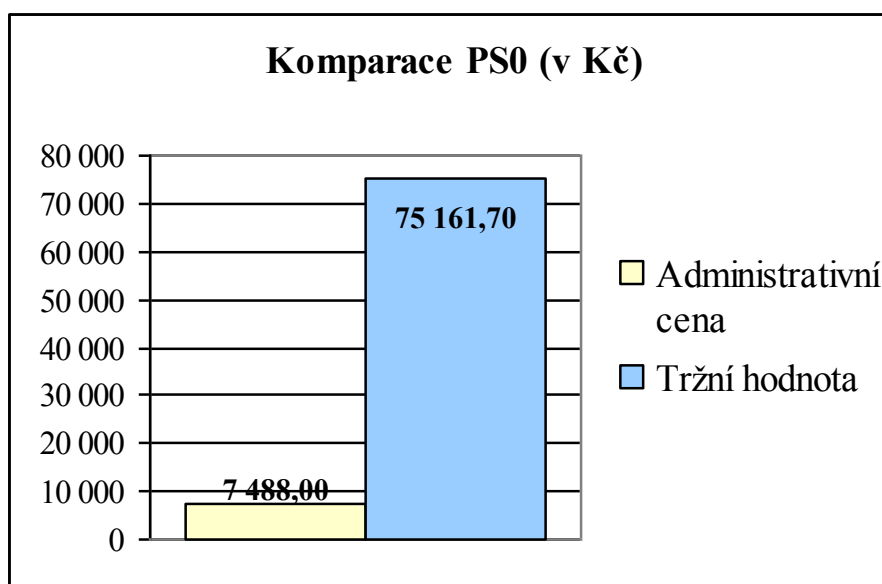
Tab. 2 Listnatý sortiment v Kč/m³

Název	4. čtvrtletí	Průměr od počátku roku
I. třída jakosti - dub	11 806,00	10 560,00
I. třída jakosti - buk	2 660,00	2 606,00
Průměrná cena I. třída jakosti		6 583,00
VI. třída jakost - palivové dříví	834,00	804,00

Zdroj: vlastní zpracování, Český statistický úřad

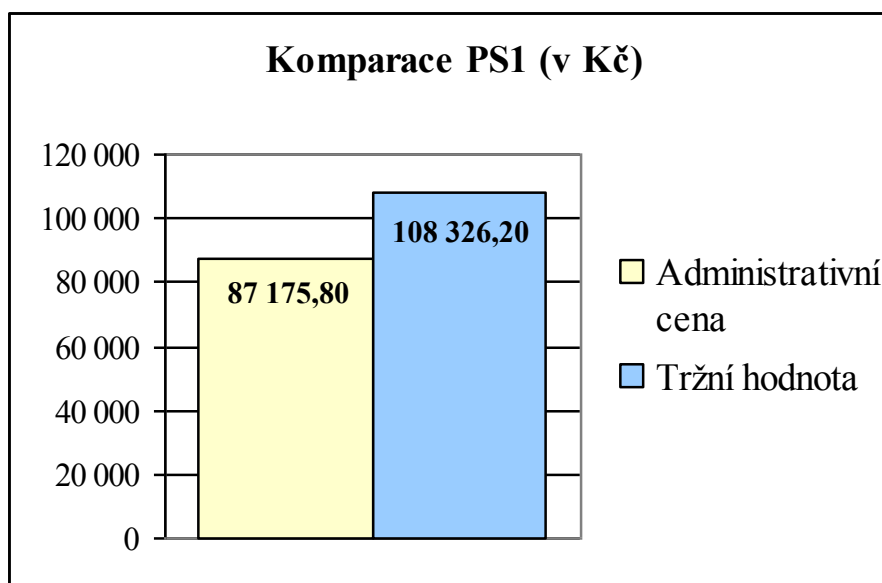
Příloha č. 3: Komparace

Graf 1 Komparace PS0



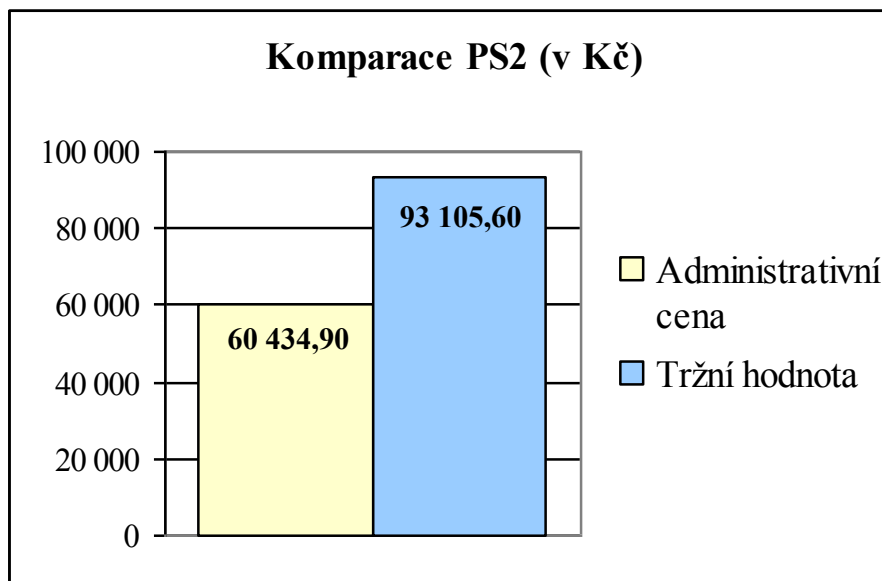
Zdroj: vlastní zpracování na základě dosažených výsledků

Graf 2 Komparace PS1



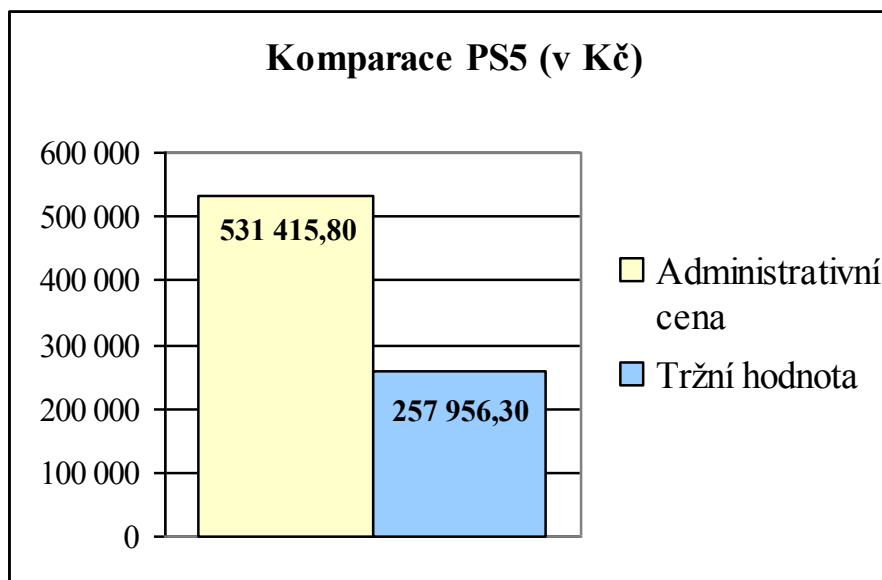
Zdroj: vlastní zpracování na základě dosažených výsledků

Graf 3 Komparace PS2



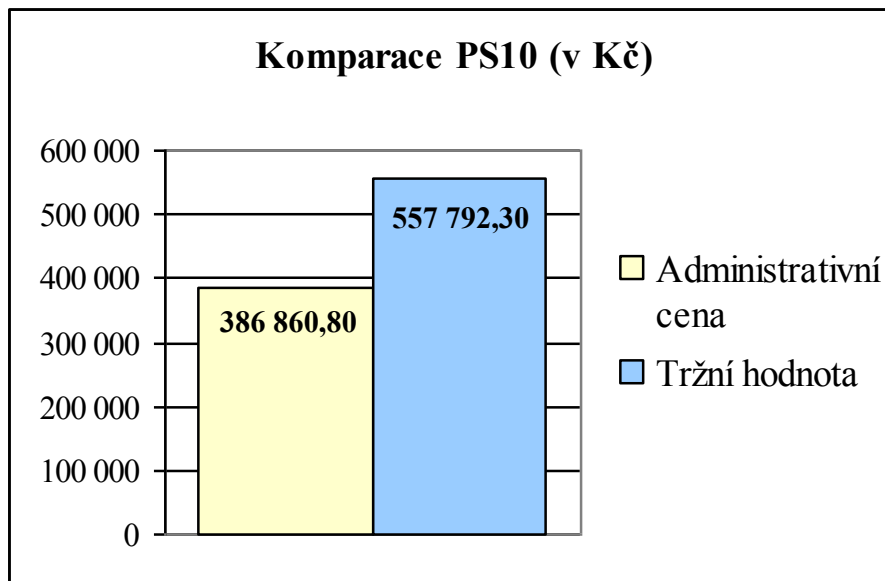
Zdroj: vlastní zpracování na základě dosažených výsledků

Graf 4 Komparace PS5



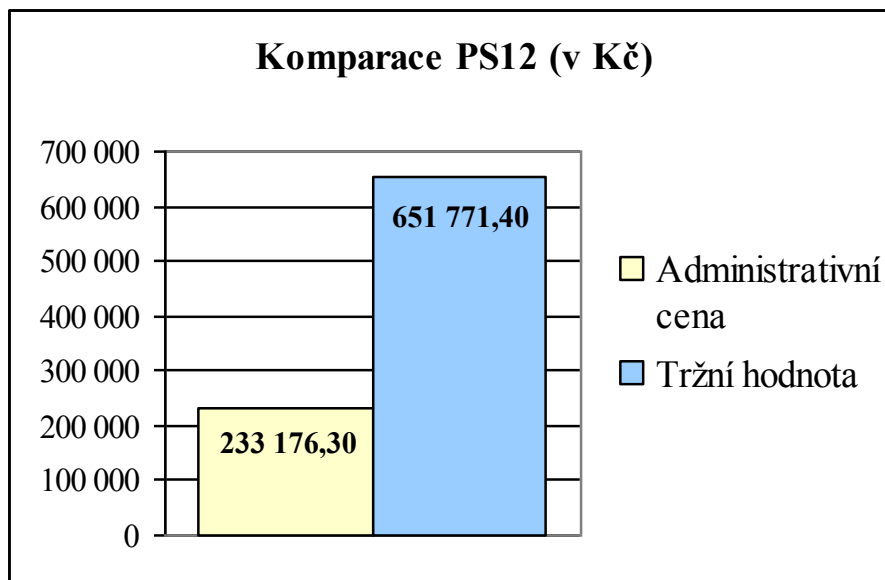
Zdroj: vlastní zpracování na základě dosažených výsledků

Graf 5 Komparace PS 10



Zdroj: vlastní zpracování na základě dosažených výsledků

Graf 5 Komparace PS12



Zdroj: vlastní zpracování na základě dosažených výsledků

Příloha č. 4: Náklady na zajištění kultury

VYHLÁŠKA č. 279/1997 Sb.

Ministerstva financí ze dne 31. října 1997,

kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Příloha č. 24 - Náklady na m2 zajištěné kultury c podle skupin lesních dřevin

Náklady vynakládané v jednotlivých letech podle stáří kultury v Kč/m2

Skupina	za	za	za	za	za
	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let a více
1 Smrk	5,70	6,90	7,45	7,90	8,15
2 Jedle	13,50	15,00	15,30	15,60	15,80
3 Borovice	6,00	7,80	8,40	8,90	9,20
4 Modřín	5,00	6,00	6,60	6,80	7,00
5 Douglaska	5,50	6,70	7,35	7,55	7,75
6 Buk	11,50	12,80	13,30	13,80	14,00
7 Dub	11,90	13,20	13,70	14,20	14,40
8 Jasan	10,00	11,20	11,85	12,05	12,05
9 Olše	3,00	3,90	4,16	4,16	4,16
10 Osika	5,00	6,10	6,40	6,40	6,40
11 Akát	3,00	3,90	4,16	4,16	4,16
12 Topol	6,00	7,00	8,00	8,50	9,00
13 Bříza	3,00	3,90	4,16	4,16	4,16

VYHLÁŠKA č. 279/1997 Sb. 1. novela: 127/1999 Sb.

Ministerstva financí ze dne 16. června 1999,

kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Příloha č. 24 Náklady na (Kč/m²) zajištěné kultury c podle skupin lesních dřevin

Skupina dřevin	Věk porostu						Náklady na zajištěnou kulturu c
	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6 a více	
Smrk	8,56	10,26	11,02	11,76	12,46	12,46	
Jedle	15,93	17,58	18,40	20,24	21,23	21,23	
Borovice	11,44	14,17	15,68	16,77	16,94	16,94	
Modřín	11,64	13,12	14,74	15,27	15,49	15,49	
Douglaska	24,01	25,57	27,02	27,90	28,65	28,65	
Buk	16,23	19,54	20,65	22,32	23,39	23,39	
Dub	18,03	21,24	22,64	24,70	26,76	26,76	
Jasan	11,10	14,66	16,26	17,86	17,96	17,96	
Olše	2,90	3,37	3,49	3,57	3,60	3,60	
Osika	2,70	2,94	3,06	3,16	3,20	3,20	
Akát	2,40	2,76	2,98	3,03	3,06	3,06	
Topol	1,70	1,76	2,00	2,10	2,18	2,18	
Bříza	3,00	3,26	3,44	3,61	3,77	3,77	

VYHLÁŠKA č. 3/2008 Sb., novela: 364/2010 Sb.

Ministerstva financí ze dne 6. prosince 2010,

kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Příloha č. 29 Náklady na (Kč/m²) zajištěné kultury c podle skupin lesních dřevin

Skupina dřevin	Věk porostu						Náklady na zajištěnou kulturu c
	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6 a více	
Smrk	8,56	10,26	11,02	11,76	12,46	12,46	
Jedle	15,93	17,58	18,40	20,24	21,23	21,23	
Borovice	11,44	14,17	15,68	16,77	16,94	16,94	
Modřín	11,64	13,12	14,74	15,27	15,49	15,49	
Douglaska	24,01	25,57	27,02	27,90	28,65	28,65	
Buk	16,23	19,54	20,65	22,32	23,39	23,39	
Dub	18,03	21,24	22,64	24,70	26,76	26,76	
Jasan	11,10	14,66	16,26	17,86	17,96	17,96	
Olše	2,90	3,37	3,49	3,57	3,60	3,60	
Osika	2,70	2,94	3,06	3,16	3,20	3,20	
Akát	2,40	2,76	2,98	3,03	3,06	3,06	
Topol	1,70	1,76	2,00	2,10	2,18	2,18	
Bříza	3,00	3,26	3,44	3,61	3,77	3,77	